

# 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

## Esecuzione Immobiliare n. 198/2023

Giudice Esecuzioni: **Dott. Alessandro Pernigotto**

G.O.P. delegato dell'Esecuzione: **Dott. sa Liana Zaccara**

### Anagrafica

Creditore procedente: ...OMISSIS...  
Con sede in Via ...OMISSIS..., n. ...OMISSIS...  
20097 ...OMISSIS...  
registro imprese CCIA di ...OMISSIS.../c.f. ...OMISSIS...

Rappresentato dal legale: **Avv. Antonio Donvito**  
Via Paolo Andreani, n. 4  
20122 Milano  
Tel + 39 02 7600 0107 fax + 39 02 76001788  
E mail: [antonio.donvito@milano.pecavvocati.it](mailto:antonio.donvito@milano.pecavvocati.it)

Esecutata: Sig. ra ...OMISSIS...  
residente in via ...OMISSIS... n. ...OMISSIS...  
25013 ...OMISSIS...( ...OMISSIS... )  
C.f. ...OMISSIS...  
proprietaria per la quota di 1/1

Legale che rappresenta l'esecutata: **Avv. Matteo Marini**  
Via Vincenzo Monti, n. 7 Via Cefalonia, n. 49  
20123 Milano 25124 Brescia  
Tel + 39 3296187860 fax + 39 0302939738  
E mail: [matteo.marini@brescia.pecavvocati.it](mailto:matteo.marini@brescia.pecavvocati.it)

Esperto incaricato: **Arch. Federica Venturini**  
Via E. Tazzoli n. 8, 25128 Brescia Tel 3383952254  
CF VNTFRC71R60B157E Mail [federica.venturini@libero.it](mailto:federica.venturini@libero.it)  
Pec [federica.venturini@archiworldpec.it](mailto:federica.venturini@archiworldpec.it)  
Iscritta degli Architetti di Brescia al nr. 1977

Timbro e firma



## Date

Nomina dell'esperto:	20.07.2023
Conferimento d'incarico di stima:	31.07.2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita (da nomina):	28.11.2023
Data del rapporto di valutazione (da proroga):	25.11.2023

## Identificazione dei lotti

### LOTTO NR. 1/1: CASA SEMI-INDIPENDENTE SU DUE LIVELLI CON GARAGE E AREA URBANA

#### Descrizione sintetica

Trattasi di una casa indipendente su due livelli, con autorimessa ed area urbana adibita a giardino, sita nel comune di Carpenedolo (Bs). L'edificio, in via IV Novembre n. 9, presenta un impianto originale ante 1967, modificato nel tempo. L'unità si presenta attualmente indivisa, ma la presenza dei servizi igienici e cucine su entrambi i livelli consentirebbe di trasformarli in due appartamenti separati, modificando l'attuale scala. Il portico, la soprastante terrazza ed un ulteriore terrazzino costituiscono comode pertinenze esterne. Lo stato di conservazione e la manutenzione dei luoghi appaiono nel complesso buoni.

Ubicazione : **via IV Novembre n. 9, Carpenedolo (Bs)**

Identificativi catastali : **al Catasto Fabbricati sez. NCT, fg 9, Mapp. 48 sub 7, sub 10 e sub 13**

Quota di proprietà : 1/1 a favore dell'esecutata

Diritto di proprietà : -----

Divisibilità dell'immobile : indivisibile

Più probabile valore in libero mercato: **€ 205.650,00** (diconsi Euro duecentocinquemilaseicentocinquanta/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Il 2° Rapporto sul Mercato Immobiliare 2023 di Nomisma rileva un'interruzione del trend di crescita per il residenziale. Solo a consuntivo d'anno, nel caso si confermi la flessione dell'Indice, si potrà parlare di inizio di una nuova fase riflessiva del mercato. Attualmente l'eterogeneità delle dinamiche locali risulta piuttosto accentuata, con arretramenti in talune realtà e progressi in altre. Nei 13 mercati primari, la risposta dei valori immobiliari è improntata, ancora una volta, alla rigidità (+1% semestrale per le abitazioni) che confermerebbe l'esito di aspettative di crescita dei prezzi da parte dell'offerta. Le indagini condotte presso operatori del settore, sembrano confermare tempi medi di vendita (che indicano il livello di liquidità) di poco più di 5 mesi.

Valutato il caso in oggetto, di tipologia appetibile, si rileva una discreta possibilità di commerciabilità nel breve periodo.

## Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina 14

Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina 16

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

## Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

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 \_\_\_\_\_

## Limitazioni

Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

## Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Gli immobili oggetto di stima risultano liberi da privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che possano limitarne la piena proprietà e la libera disponibilità, fatta eccezione per le seguenti formalità nel ventennio:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 02/02/2004 – n. 4962/3273  
Domanda giudiziale derivante da divisione giudiziale emesso dal Tribunale di Brescia;
- ISCRIZIONE CONTRO del 24/05/2006 – n. 27225/5938  
Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 28/01/2010 – n. 3425/1895  
Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Brescia;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 20/01/2011 – n. 2382/1443  
Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Brescia;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 25/05/2023 – n. 22762/15869  
Verbale di pignoramento immobili emesso da Uff. giud. Corte d'Appello di Brescia

## Indice

### LOTTO NR. 1/1: CASA SEMI-INDIPENDENTE SU DUE LIVELLI CON GARAGE E AREA URBANA

1.	<a href="#">Inquadramento dell'immobile.....</a>	<a href="#">4</a>
2.	<a href="#">Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....</a>	<a href="#">7</a>
3.	<a href="#">Audit documentale e Due Diligence.....</a>	<a href="#">11</a>
3.1	<a href="#">Legittimità edilizia – urbanistica.....</a>	<a href="#">11</a>
3.2	<a href="#">Rispondenza catastale.....</a>	<a href="#">15</a>
3.3	<a href="#">Verifica della titolarità.....</a>	<a href="#">17</a>
4.	<a href="#">Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....</a>	<a href="#">18</a>
5.	<a href="#">Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....</a>	<a href="#">18</a>
6.	<a href="#">Fasi – Accertamenti e date delle indagini.....</a>	<a href="#">19</a>
7.	<a href="#">Analisi estimativa.....</a>	<a href="#">20</a>
8.	<a href="#">Riepilogo dei valori di stima.....</a>	<a href="#">22</a>
9.	<a href="#">Dichiarazione di rispondenza.....</a>	<a href="#">22</a>
10.	<a href="#">Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....</a>	<a href="#">23</a>
11.	<a href="#">Bibliografia.....</a>	<a href="#">24</a>
12.	<a href="#">Note di riferimento.....</a>	<a href="#">24</a>

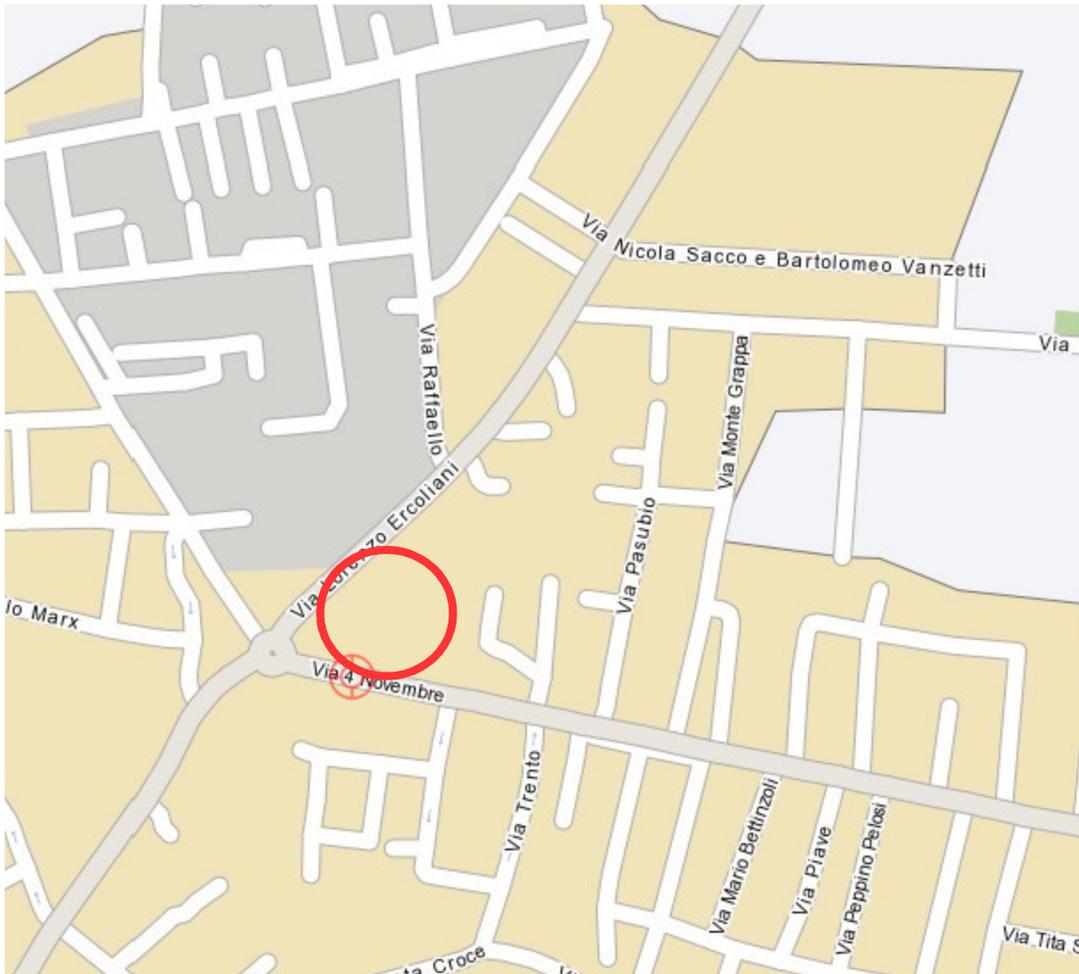
**.LOTTO NR. 1/1 CASA SEMI-INDIPENDENTE SU DUE LIVELLI CON GARAGE ED AREA URBANA**

**.1. Inquadramento dell'immobile**

**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO <sup>1</sup>**

**Localizzazione <sup>2</sup>**  Provincia : Brescia  Comune: Carpenedolo  Frazione:  Località:  
 Quartiere:  Via/Piazza: Via IV Novembre  Civico n. : 9

**Zona**  Urbana  Centrale  Semi-centrale  Periferica  
 Extra urbana  Agricola  Industriale  Artigianale  Residenziale



Mappa geografica Geopoi Maps - Agenzia delle Entrate Latitudine 45.36286 – Longitudine 10.42254

**Destinazione urbanistica dell'immobile <sup>3</sup>**  Residenziale  Direzionale <sup>4</sup>  Commerciale  
 Turistico-ricettivo  Industriale  Artigianale  Terziario <sup>5</sup>  Sportiva  Agricolo

**Tipologia immobiliare <sup>6</sup>**  Terreno  Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

nuovo <sup>7</sup>  ristrutturato <sup>8</sup>  semi-nuovo <sup>9</sup>

usato <sup>10</sup>  rudere <sup>11</sup>

Indicare se l'immobile è :

indipendente  in condominio

**Tipologia edilizia dei fabbricati** <sup>12</sup>

- fabbricato storico
- fabbricato in linea
- fabbricato a schiera
- fabbricato tipico
- fabbricato singolo
- fabbricato rurale
- fabbricato tipo bi-famigliare
- fabbricato a corte



Orto foto Google Maps

**Tipologia edilizia unità immobiliari** <sup>13</sup>

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft<sup>14</sup>)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina
- altro: casa semi indipendente con area urbana

**Caratteristiche generali dell'immobile**

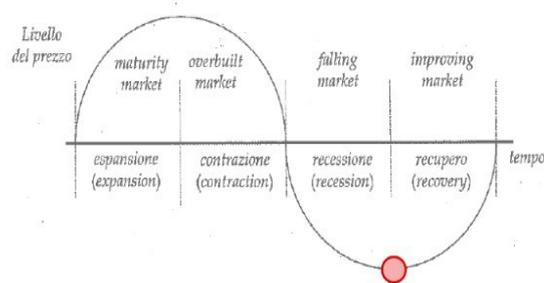
*Descrizione sintetica (da sopralluogo)*

- Struttura in elevazione: mista in c.a. e laterizio;
- Solai: in latero-cemento; terrazze, rampe di scale e travi in c.a.;

- Copertura: a falde con orditura primaria e secondaria in legno come per le gronde, manto in coppi;
- Murature portanti: fondazioni presumibilmente in c.a.; muratura perimetrale di tipo portante in laterizio con pilastri e setti in c.a.;
- Coibentazioni/Impermeabilizzazioni: non rilevabili;
- Divisori tra unità: non rilevabili;
- Infissi esterni: finestre in legno mordenzato a tinta scura con vetro-camera semplice per la maggioranza degli elementi; ante a doghe verticali per gli scuri; portone del garage ligneo come la porta d'ingresso, del tipo rinforzato;
- Infissi interni: vari e differenziati sui livelli: di tipo liscio in legno tamburato o in legno massiccio;
- Pavimenti e rivestimenti: pedate/alzate della scala principale rivestite in piastrelle ceramiche; pavimentazione in cemento per il portico, in piastrelle di "simil cotto" rosso per le terrazze; i locali del piano terra hanno piastrelle di klinker (cucina, garage) o gres chiaro di vari formati, come le stanze del livello superiore; i rivestimenti di cucine e bagni, compresi i pavimenti di quest'ultimi, presentano piastrelle di tipo ceramico;
- Impianto riscaldamento: autonomo, con termosifoni in ghisa collegati ad una caldaia murale posta nella cucina del piano terra, collegata alla maggior parte degli elementi anche con tubi esterni; camino a legna per il soggiorno del primo livello;
- Impianto sanitario: l'acqua calda sanitaria è riscaldata dalla caldaia autonoma; le apparecchiature sanitarie sono di tipo medio-standard;
- Impianto gas: a metano;
- Impianto elettrico: del tipo sottotraccia con materiali e componenti standard;
- Impianto climatizzazione: assente;
- Altri impianti : non presenti;
- Allaccio fognatura: non è dato sapere se sia completa per acque nere e bianche; dagli atti del 1986 risulta una biologica per le nere prima del collegamento alla fognatura di via Ercoliani;
- Fonti rinnovabili : non presenti;
- Finiture esterne: facciate intonacate al civile in parte tinteggiate di colore chiaro; parapetti dei balconi e delle rampe di scale in metallo di colore grigio; canali, pluviali e lattoneria in alluminio verniciato colore "testa di moro";
- N. totale piani: due livelli fuori terra
- Altro
- Dimensione**<sup>15</sup>                       Piccola                       Media                       Grande
- Caratteri domanda e offerta**<sup>16</sup>                       Lato acquirente
  - Privato
  - Società
  - Cooperativa
  - Ente
- Lato venditore
  - Privato
  - Società
  - Cooperativa
  - Ente
  - Esecuzione Immobiliare: asta

- Forma di mercato**<sup>17</sup>
- Concorrenza monopolistica <sup>18</sup>
  - Concorrenza monopolistica ristretta <sup>19</sup>
  - Oligopolio <sup>20</sup>
  - Monopolio <sup>21</sup>
  - Monopolio bilaterale <sup>22</sup>
- Filtering** <sup>23</sup>                       Assente                       Up                       Down
- Fase del mercato immobiliare**<sup>24</sup>
- Recupero <sup>25</sup>                       Espansione <sup>26</sup>
  - Contrazione <sup>27</sup>                       Recessione <sup>28</sup>

Note: -----



## .2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

### DATO IMMOBILIARE<sup>29</sup>

#### Descrizione sintetica degli immobili staggiti<sup>30</sup>

La casa tipo bi-famigliare si sviluppa fra piano terra e primo, su un'ampia superficie (219,70 mq), distribuita da due collegamenti verticali. L'accesso avviene dal portico (25,40 mq), sovrastato da una lunga terrazza (22 mq). La porta immette ad un atrio-soggiorno con rampa che porta al piano superiore. Attraversata la stanza, si entra in una grande cucina con doppia finestra, una verso l'esterno e l'altra verso il bagno adiacente. Il locale presenta inoltre un collegamento diretto e promiscuo con l'autorimessa (20,33 mq). Essa, di tipo singolo, è accessibile con l'auto mediante portone in legno a più ante e di tipo manuale, in comunicazione con il portico anzidetto. Sempre dall'ingresso-soggiorno si giunge ad un disbrigo aperto che distribuisce: camera matrimoniale con finestra sotto il portico, piccolo ripostiglio sotto la scala, guardaroba cieco da cui si deve transitare per l'utilizzo del servizio igienico. Una scala secondaria collega il guardaroba ad una camera, posta al livello superiore. Salendo la scala principale si arriva ad un locale molto grande ad uso soggiorno- pranzo, illuminato da portefinestre che portano alla terrazza rivolta verso il giardino. Qualche gradino, che colma differenti quote dovute a diverse altezze all'intradosso, rende la pavimentazione non completamente in piano. Due aperture, nel muro portante sotto il colmo del tetto, distribuiscono la zona notte composta da: camera con scala secondaria; terrazzino (4,42 mq) scavato nella falda; bagno finestrato ed ulteriore camera matrimoniale. Completa i beni l'area verde esclusiva (321 mq), che si sviluppa verso via IV Novembre con forma allungata. Il cancello (carrabile e pedonale) è arretrato rispetto alla sede stradale grazie ad un'area di manovra comune anche alla proprietà adiacente.

La casa ha tre fronti liberi da sud a nord, mentre ad est confina con una altra proprietà. E' ben esposta anche se il lato nord è privo di aperture e quindi la ventilazione è solo discreta. L'illuminazione, al piano terra, è penalizzata per i locali a nord-est mentre al primo è garantita in tutti i locali dalla presenza del

terrazzino "a tasca" fra le falde dell'ala nord. L'alloggio non è completamente funzionale poiché è il risultato di una ristrutturazione-ampliamento, oggetto di condono non ultimato, che ha creato una unità promiscua nella distribuzione, sia dei locali al piano terra, sia perché il primo livello, che si configura di fatto come un secondo alloggio, non è indipendente. L'area verde che completa i beni, di forma allungata verso strada, risultato della suddivisione del giardino da quello della casa confinante, con cui in origine costituiva un'unica proprietà, potrebbe avere del volume residuo per consentire un ampliamento anche se tale volumetria va computata rispetto al lotto originario indiviso.

### Identificazione catastale<sup>31</sup>

Comune Censuario: Carpenedolo     Tipologia Catasto     Terreni     Fabbricati

Identificativo     Sezione NCT     Foglio 9:

- Particella 48     Subalterno 7: appartamento a PT, 1

**Confini**                      Indicare i confini catastali:

– relativamente al PT (abitazione):

Nord, Est: perimetrale verso altra proprietà;     Sud: area urbana stessa ditta (sub 10);     Ovest: perimetrale verso parcheggio ed autorimessa stessa ditta (sub 13);

– relativamente al P. 1° (abitazione):

Nord, Sud, Ovest: perimetrale verso vuoto;     Est: perimetrale verso altra proprietà;

- Identificativo     Sezione NCT     Foglio 9:

Particella 48     Subalterno 13: autorimessa a piano terra

**Confini**                      Indicare i confini catastali:

Nord, Est: perimetrale verso abitazione stessa ditta (sub7);     Sud: area urbana stessa ditta (sub 10);

Ovest: perimetrale verso parcheggio;

Identificativo     Sezione NCT     Foglio 9:

- Particella 48     Subalterno 10: area urbana

**Confini**                      Indicare i confini catastali:

Nord: perimetrale verso abitazione e autorimessa stessa ditta (sub7 e 13);     Est: altra proprietà;

Sud: strada;     Ovest: perimetrale verso parcheggio e altra proprietà.

### Consistenza

Rilievo     Interno ed esterno     Solo esterno

Diretto in loco     Collaboratore

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo                      18/09/2023

### Criterio di misurazione

SEL<sup>32</sup>- Superficie Esterna Lorda

SIL<sup>33</sup> - Superficie Interna Lorda

SIN<sup>34</sup>- Superficie Interna Netta

### Calcolo superfici di proprietà

Indice mercantile<sup>35</sup>    Sup. corretta

Superficie principale abitazione PT	m <sup>2</sup>	98,70	100 %	98,70
Superficie principale abitazione P 1°	m <sup>2</sup>	121,00	100 %	121,00
Superficie secondarie				
<input checked="" type="checkbox"/> Balcone P 1°	m <sup>2</sup>	4,42	35 %	1,55
<input checked="" type="checkbox"/> Terrazzo P 1°	m <sup>2</sup>	22,00	35 %	7,70
<input type="checkbox"/> Veranda	m <sup>2</sup>	____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Soffitta <sup>36</sup>	m <sup>2</sup>	____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Mansarda <sup>37</sup>	m <sup>2</sup>	____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Soppalco	m <sup>2</sup>	____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Loggiato	m <sup>2</sup>	____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Locali taverna	m <sup>2</sup>	____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Cantina separata <sup>39</sup>	m <sup>2</sup>	____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Accessorio separato <sup>40</sup>	m <sup>2</sup>	____,____	____ %	
<input checked="" type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup>	25,40	50 %	12,70
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m <sup>2</sup>	20,33	50 %	10,16
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m <sup>2</sup>	____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m <sup>2</sup>	____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m <sup>2</sup>	____,____	____ %	
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva fino alla superf. abitazione	m <sup>2</sup>	219,70	10 %	21,97
oltre la superf. abitazione	m <sup>2</sup>	101,30	5 %	5,07
<input type="checkbox"/> Area condominiale <sup>41</sup> scoperta	m <sup>2</sup>	____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m <sup>2</sup>	____,____	____ % ,	
<input type="checkbox"/> Altro				

**Superficie commerciale** <sup>42</sup> totale mq 278,85 arrotondato a m<sup>2</sup> 279,00

**Note:** Per gli indici mercantili si fa riferimento alle note e avvertenze contenute nel Borsino immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Brescia

### Caratteristiche qualitative

Carpinedolo sorge ad un'altitudine di 78 metri sul livello del mare e conta circa 12.300 abitanti, di cui cittadini stranieri circa il 18,42% della popolazione complessiva, come risultante dall'ultimo censimento (31/12/2014). Posizionato nella bassa bresciana orientale, sulla sinistra del fiume Chiese, gode di una posizione privilegiata tra Mantova e Brescia, in zona prevalentemente pianeggiante. Confina con i comuni di Montichiari, Acquafredda, Calvisano, Castiglione delle Stiviere e Castel Goffredo. L'economia è basata principalmente sull'artigianato e la piccola industria, oltre che sulla coltivazione del granturco con aziende di bovini, sia da macello che da latte. Sono diffuse le piccole imprese artigianali dell'edilizia con residui edificatori da verificare.

Il comune è attraversato da nord a sud dalla strada provinciale 343 "Asolana" che collega Montichiari e Parma e dal 1995 aggira il centro abitato. La provinciale 69 attraversa il paese da ovest a est, verso i comuni di Calvisano e di Castiglione delle Stiviere. Le provinciali 104 e 10 portano verso la provincia di Mantova.

Il servizio di trasporto pubblico è gestito dal consorzio Trasporti Brescia Sud e dall' APAM di Mantova, con collegamenti per il lago di Garda, per Brescia e per Mantova.

I beni oggetto di stima sono costituiti da una casa monofamiliare costituita attualmente da un grande appartamento su due piani, che potrebbe essere diviso in due, con pertinenze quali un garage e un'area verde. La tipologia è quella di un pluri-locale posto fra piano terra e primo, articolato in un ingresso al livello inferiore una cucina, un guardaroba che da accesso al bagno ed una camera da letto. Una scala principale conduce dall'ingresso al piano superiore che si apre in un unico grande ambiente destinato a soggiorno cucina con un corridoio che separa dalla zona notte con un servizio igienico, una camera da letto ed una ulteriore camera/ guardaroba collegata al piano inferiore da una rampa secondaria.

Completano il bene un'autorimessa con antistante portico al piano terra, una grande terrazza ed un balcone al piano primo. L'area a verde costituisce una grande pertinenza esterna.

Il percorso distributivo soffre della mancanza di separazione fra i due livelli, che si configurerebbero come due alloggi distinti anche se attualmente non sono indipendenti. L'appartamento unico ha una notevole dimensione con spazi esterni vivibili importanti. L'esposizione è discreta, dati tre lati liberi e uno solo, ad est che confina con altra unità. La ventilazione è garantita con fronti liberi su due lati che però non sono opposti. Le finiture, sia esterne che interne, sono di tipo medio; il livello di manutenzione è sufficiente. L'autorimessa non può essere direttamente collegata alla cucina.

### Caratteristiche delle unità oggetto di valutazione

- Livello di piano <sup>43</sup> Piano Terra, Piano 1°
- Ascensore <sup>44</sup>  Presente  Assente  Vetustà dell'ascensore (anni)
- N. servizi <sup>45</sup> 2  W.c.  Lavabo  Bidet  Vasca  Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio  Doccia con idromassaggio  Doccia  Scaldabagno elettrico
- Vetustà dei bagni: 35 anni circa

### Impianti in dotazione

Riscaldamento:  Presente: Vetustà (anni) 33 anni c.a. per risalire al periodo di ristrutturazione dell'edificio, con tubazioni anche esterne, con caldaia sostituita nel 2007 (da libretto)  Assente:

Se presente indicare la tipologia  Centralizzato  Autonomo

Alimentazione:  metano  gas  gas propano liquido  olio combustibile

elettrico  pompa di calore  biocombustibili  teleriscaldamento

Elementi radianti:  radiatori  pavimento  aria  altro

Condizionamento:  Presente : Vetustà (anni): \_\_\_\_\_  Assente

Se presente indicare se  Totale  Parziale : Vetustà (anni): \_\_\_\_\_

Solare termico (produzione acqua calda)  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  Assente

Elettrico  Presente : Vetustà (anni) non è dato sapere, si presume risalente al periodo di ristrutturazione dell'edificio, si stimano 35 anni circa  Assente

Idraulico  Presente : Vetustà (anni) non è dato sapere, si presume risalente al periodo ristrutturazione dell'edificio, con vetustà di 35 anni circa  Assente

Antifurto  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  Assente

Impianto geotermico  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  Assente

Domotica  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  Assente

**Manutenzione fabbricato** <sup>46</sup>  Minimo <sup>47</sup>  Medio <sup>48</sup>  Massimo <sup>49</sup>

**Manutenzione unità immobiliare** <sup>50</sup>  Minimo <sup>51</sup>  Medio <sup>52</sup>  Massimo <sup>53</sup>

**Classe energetica**  Classe desunta dall'APE  A+  A  B  C  D  E  F  G

Non desumibile e/o non obbligatorio alla data di rilascio dell'agibilità.  Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

**Inquinamento**

<input checked="" type="checkbox"/> Atmosferico	<input checked="" type="checkbox"/> Non rilevabile/Assente	<input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Elettromagnetico	<input checked="" type="checkbox"/> Non rilevabile/Assente	<input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Ambientale	<input checked="" type="checkbox"/> Non rilevabile/Assente	<input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Acustico	<input checked="" type="checkbox"/> Non rilevabile/Assente	<input type="checkbox"/> Presente

**Esposizione prevalente dell'immobile** <sup>54</sup>  Minimo <sup>55</sup>  Medio <sup>56</sup>  Massimo <sup>57</sup>

**Luminosità dell'immobile** <sup>58</sup>  Minimo <sup>59</sup>  Medio <sup>60</sup>  Massimo <sup>61</sup>

**Panoramicità dell'immobile** <sup>62</sup>  Minimo <sup>63</sup>  Medio <sup>64</sup>  Massimo <sup>65</sup>

**Funzionalità dell'immobile** <sup>66</sup>  Minimo <sup>67</sup>  Medio <sup>68</sup>  Massimo <sup>69</sup>

**Finiture dell'immobile** <sup>70</sup>  Minimo <sup>71</sup>  Medio <sup>72</sup>  Massimo <sup>73</sup>

**Altro** : \_\_\_\_\_

### **.3. Audit documentale e Due Diligence** <sup>74</sup>

#### **.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica** <sup>75</sup>

##### **Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

Fabbricato successivo al 01/09/1967  Fabbricato anteriore al 01/09/1967  Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967  Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

##### **Titoli autorizzativi esaminati**

Licenza o Concessione Edilizia:

-L.E. n.689 del 14.02.1964 per costruzione nuovo edificio ad uso abitazione, con autorizzazione all'abitabilità del 10.03.1966, entrambe relative al fabbricato adiacente, in origine unica proprietà;

L.E. n.3718 del 20.06.1968 per nuova costruzione di scala esterna con prolungamento del balcone esistente, relativa al fabbricato adiacente, in origine unica proprietà;

Concessione Edilizia:

- C.E. n. 234/86 prot. 5837 del 25.06.1986 per ristrutturazione fabbricato, con diniego del 22.07.1986;

- C.E. n. 166/86 prot. 7004 del 2.08.1986 per ristrutturazione fabbricato, autorizzata il 16.09.1986 al prot. 7904/UT;

- C.E. n. 51/92 al prot. 6504, autorizzata il 19.05.1992, su richiesta del 7.05.1992 al prot. 6025 per demolizione e rifacimento di scala esterna, relativa al fabbricato adiacente;

- C.E. n. 340/94 al prot. 14876 del 21.10.1994 per formazione nuovo accesso e cinta, con autorizzazione n. 139 del 14.11.1994;

Denuncia Inizio Attività:

- D.I.A. al prot. 13071 del 6/06/2006 (P.E. 160/2006) per ristrutturazione di abitazione, relativa al fabbricato adiacente;

- D.I.A. di Variante alla precedente, al prot. 7204 del 20/05/2009 (P.E. 71/2007) per modifiche divisorie interne e scala, con richiesta di agibilità del 15.10.2010 al prot. 14648, tutte relative al fabbricato adiacente;

Segnalazione Certificata di Inizio Attività  Altro: Denuncia di C.A. Del 11/01/2007 al prot. 403, per ristrutturazione di abitazione, relativa al fabbricato adiacente;  Pratiche in sanatoria

Condono edilizio: richiesta presentata al prot. n. 2888 del 29.03.1986 (N. progressivo 414/85);

Certificato Abitabilità/agibilità  Presente: rilasciato al prot. 6574/UT del 30.04.1994  Assente  
Motivo assenza:

**Indicare la documentazione visionata** (Data la quantità di pratiche esaminate, si è scelto di citare solo i documenti relativi ai beni in perizia poiché pertinenti, tralasciando l'elenco di quelli relativi all'immobile adiacente, in origine proprietà unica, pur avendo eseguito il controllo su tutte le cartelle):

C.E. n. 234/86 con diniego in data 8.09.1986 per ristrutturazione fabbricato, composta dai seguenti documenti:

- richiesta di Concessione edilizia gratuita con descrizione sommaria delle opere;

- tav n. 01 : stato attuale con estratto mappa, piante, prospetti e sezione;

- tav n. 02 : progetto con piante, prospetti e sezione;

- documentazione fotografica;

- verbale della seduta del 25.06.1986 con parere della Commissione edilizia comunale;

- avviso di determinazione di diniego al prot. 5837 UT del 19.07.1986 per altezza della cabina armadio in contrasto con il regolamento edilizio.

Condono Edilizio n. 414/85 in data 29/03/1986 al prot. 2888 composto dai seguenti documenti:

- domanda mod. 47/85-R, via raccomandata, per opere ad uso residenziale con calcolo di una superficie di abuso di 91,07 mq;

- attestazione del versamento dell'oblazione mediante bollettino;

- istruttoria della pratica e richiesta alla proprietà di documenti integrativi (prot. n. 13371/UT del 24/971999) per l'ottenimento della sanatoria.

C.E. n. 166/86 rilasciata in data 16.09.1986 per rifacimento totale del tetto, modifiche interne di tramezze, formazione di nuove aperture, composta dai seguenti documenti:

- richiesta di Concessione edilizia gratuita con descrizione sommaria delle opere e notifica di integrazione per il suo rilascio;
- dichiarazione del tecnico progettista e DL sull'assenza dell'esecuzione di opere in c.a.;
- documentazione fotografica;
- nomina del direttore lavori;
- dichiarazione d'inizio e fine lavori;
- relazione tecnica Legge 30/04/1976 n. 373 "Calcolo dei disperdimenti termici";
- relazione tecnica con planimetria scarichi fognari;
- tav n. 01 : stato attuale con estratto mappa, piante, prospetti e sezione;
- tav n. 02 : progetto con piante, prospetti e sezione;
- verbale della seduta del 26.08.1986 con parere della Commissione edilizia comunale.

Richiesta di Abitabilità al Prot. n. 2476 del 21.03.1990 con certificato rilasciato in data 30.04.1994 al prot. 6574/UT con i seguenti documenti:

- richiesta integrazione del 15/10/1993 al prot. n. 2476/11162 UT (sicurezza impianti);
- richiesta integrazione del 6/11/1993 al prot. n. 2476/12725 UT (collaudo tetto e soletta);
- accompagnatoria documentazione mancante al prot. n. 4340 del 22/03/1994;
- dichiarazione del DL di assenza esecuzione opere in c.a.- idoneità statica del 21.03.1994;
- dichiarazione congiunta di DL e costruttore sulla conformità di quanto eseguito rispetto al progetto approvato e sue varianti;
- dichiarazione di conformità ai sensi art. 18 L. n. 46/93 impianto elettrico;
- dichiarazione sulla tipologia caldaia installata in data 12/02/1990;
- ricevuta n. 18314 del 31/19/1989 di avvenuta presentazione all'UTE di Brescia di pratica di variazione catastale;
- pagamento diritti di segreteria.

C.E. n. 139/94 del 21.10.1994 per formazione nuovo accesso e cinta, composta dei seguenti documenti:

- richiesta di Autorizzazione edilizia gratuita;
- comunicazione del responsabile del procedimento ai sensi L. n. 241/'90;
- elenco dei confinanti ai sensi L. n. 241/'90;
- dichiarazione di inizio lavori;
- tav. 1: planimetria con estratti mappa e PRG, planimetria, particolari.

Fonte documentazione visionata : Ufficio Tecnico – Archivio dell'Edilizia privata del Comune di Carpenedolo

Data verifica urbanistica: 18/08/2023, 9/10/2023, 12/10/2023, 15/11/2023

**Nota:**

Nonostante i due accessi agli atti espletati presso l'ufficio tecnico, non è stato possibile risalire al titolo edilizio originario del fabbricato per la porzione relativa ai beni oggetto di perizia.

La pratica di condono non risulta completata, visto che non sono mai stati consegnati i documenti integrativi richiesti che, ad oggi, possono essere ancora consegnati al Comune per completare il rilascio della sanatoria, indispensabile affinché tutte le pratiche /autorizzazioni posteriori siano legittime.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità e alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico PGT  Vigente dall'approvazione con delibera del C.C. n. 65 del 30.12.2009 (pubblicato sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 24 del 16.06.2010)

Adottato: ai sensi dell'art. 13 della legge R.L. n. 12/05 e s.m.i. ed integrazioni della Variante Generale al PGT con Delibera del C.C. n. 26 del 13/07/2017

Secondo il Piano delle Regole, Tav "Regime dei suoli-Area trasformata" il fabbricato sorge in "Zona B1 edilizia residenziale consolidata", senza alcun tipo di vincolo amministrativo e limitazione paesistico-ambientale. Le norme vevolevoli sono quelle all'art. 32 delle N.T.A.

Convenzione Urbanistica  No  Se Si inserire gli estremi della convenzione

Cessioni diritti edificatori  No  Se Si inserire gli estremi della convenzione

### Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici  No  Se Si quali:

Vincoli ambientali  No Nessuno  Se Si quali:

Vincoli paesaggistici  No Nessuno  Se Si quali:

**Altro:** Il Comune di Carpenedolo ricade in zona sismica 3 (O.P.C.M. n. 3274/2003, aggiornata con D.G.R. dell'11.07.14 n. 2129 in vigore dal 10.04.2016).

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

La sottoscritta Federica Venturini, iscritta all'Albo degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Brescia al nr. 1977, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Carpenedolo ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi

edilizi citati, per le motivazioni di seguito indicate.

Dal confronto con il tecnico comunale è emerso che va completata la pratica n. 414/85 (presentata il 29.03.86), integrando quanto richiesto con lettera del 1999, ancora valida poiché era stata pagata l'oblazione. Il condono non è infatti stato rilasciato e questo vizierebbe gli atti successivamente autorizzati. I documenti dovranno mostrare e relazionare sulle opere abusive, ultimate entro il 1965 come dichiarato nella domanda, relative a 91,07 mq di superficie residenziale. La licenza originaria della porzione di fabbricato oggetto di perizia non è stata reperita nell'archivio edilizio comunale, mentre presso l'Agenzia delle Entrate- sezione Territorio risulta la planimetria di 1° impianto catastale, datata 24.07.1986: Essa è molto probabilmente quella delle opere ante condono, ancora da consegnare in Comune. La pratica non richiederebbe il pagamento di ulteriori sanzioni, oltre l'oblazione già saldata, poiché non erano previste, come riferito dal tecnico del Comune di Carpenedolo. La superficie, che risulterà regolarizzata con il rilascio della sanatoria, sarà di conseguenza agibile con tale procedimento.

Il certificato di abitabilità del 30.04.1994, rilasciato sulla P.E. n. 166 del 6.9.1986 cui si riferisce, posteriore alla richiesta di condono, risulterebbe legittimato all'ottenimento della sanatoria. La distribuzione planimetrica riportata nelle tavole che fanno parte di tale atto è risultata però difforme dallo stato attuale riscontrato dal perito nel corso del sopralluogo. Trattasi di lievi difformità relative a tramezze, porte /finestre interne, oltre alla destinazione d'uso di un locale a piano terra, e quanto rilevato nella planimetria dello stato attuale allegata, che risulterebbero sanabili con una nuova pratica. L'eventuale nuova pratica di agibilità, successiva, dovrebbe essere presentata allegando tutti i documenti previsti dalla normativa attuale.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili:

No, perché

Sì ed i costi per le pratiche in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: € 1.500,00 circa per l'integrazione della pratica di condono; € 1.000,00 per nuova pratica di sanatoria per opere interne con sanzione indicativa di € 1.000,00; per l'eventuale Scia di agibilità si stimano € 1.000,00.

**Note :** -----

### **3.2 Rispondenza catastale** <sup>76</sup>

Immobili identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 9, Sezione urbana NCT, mappale 48:

sub 7, via IV Novembre n. 9, piano T-1, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, sup. catastale 236 mq (escluse aree scoperte 226 mq), Rendita € 387,34;

sub 10, via IV Novembre n. 9, piano T, categoria F/1, consistenza 368 mq;

sub 13, via IV Novembre n. 9, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, sup. catastale 24 mq, Rendita € 45,45.

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata | <input checked="" type="checkbox"/> Direttamente presso Agenzia Entrate – Ufficio provinciale di Brescia - Territorio |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Dai siti web: Agenzia delle Entrate-Agenzia del Territorio                        |
| Elenco Documentazione visionata                              | <input checked="" type="checkbox"/> Visura storica Catasto Fabbricati   |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Schede Catastali (2006)   |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato planimetrico di subalternazione (2006 e 2010)                           |
|  | <input type="checkbox"/> Elenco immobili  |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Estratto mappa  |
|  | <input type="checkbox"/> Tipo mappale   |
|  | <input type="checkbox"/> Tipo frazionamento   |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Altro: scheda planimetrica di 1° impianto (1986)                                  |
| Data verifica catastale                                      | 05/08/2023 e 26/10/2023   |

**Nota:** La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione scaricata dal sito dell'Agenzia delle Entrate; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito. Il valutatore non si assume nessuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE</b>
---

La sottoscritta Federica Venturini, iscritta all' Albo degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Brescia al n. 1977, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata sul sito dell'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: nella scheda planimetrica del subalterno 7, a piano terra, la stanza a nord-ovest non è ripostiglio bensì cucina; la finestra del bagno è diversamente posizionata e più stretta; la scala nel guardaroba a nord-est ha minor ingombro a piano terra mentre quella principale non ha i quattro pilastri che la delimitano al primo piano, oltre a qualche gradino difforme nella pavimentazione.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale : € 500,00 compresi diritti di presentazione.

**Note :** -----

### .3.3 Verifica della titolarità <sup>77</sup>

#### Inquadramento della titolarità

- 1) Tipo di atto : Compravendita  
Notaio : Dott. ...OMISSIS...  
Data atto : 09.05.2006  
Repertorio : nr. ...OMISSIS...  
Raccolta : nr. ...OMISSIS...  
Estremi registrazione : Brescia, 22/05/2006 nr. 5020 serie 1T  
Estremi trascrizione : Brescia, 24/05/2006 nr. 27224/15786
- Quota di proprietà  Intera [1/1] per la Sig. ra...OMISSIS..., C.f. ...OMISSIS..., sui beni identificati al Fg 9, sez NCT, mapp 48 sub **7,10,13**  
 Parte, indicare la quota:  
Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari:
- Usufrutto  No  
 Si se Si indicare il nominativo \_\_\_\_\_
- Nuda proprietà  No  
 Si se Si indicare il nominativo \_\_\_\_\_

*Nota: i nominativi dei soggetti diversi dagli esecutati dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita*

#### Condizioni limitanti

- Servitù  Non sono presenti servitù  Sono presenti servitù  
 da titolo  apparenti:
- Vincoli  No  
 Si se Si quali
- Oneri  No  
 Si se Si quali
- Pesì  No  
 Si se Si quali
- Gravami  No  
 Si se Si quali

#### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato (vedasi note) Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dagli esecutati, specificando gli estremi di registrazione

Tipo di contratto:

€/anno €

Rata €

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione:

Il canone di locazione in essere è allineato con il canone di mercato

Sì  No, se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate 03/08/2023 e 09/08/2023

**Note:** I beni, alla data del sopralluogo, risultano abitati dall'esecutata Sig. ra ...OMISSIS..., presente all'incontro.

Presso l'Agenzia delle Entrate, dall'indagine effettuata e fino alla data dell'ispezione infatti non sono emersi contratti d'affitto registrati nel periodo antecedente il pignoramento e che risultino ancora validi.

#### **4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**<sup>78</sup>

Dalle informazioni assunte non si rilevano particolari formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che potranno restare a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria e/o vincoli di carattere storico/artistico.

Trattandosi di una singola unità residenziale non si configura un condominio.

#### **5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente**

Fino al 25/05/2023, come risulta dalla relazione legale ventennale, i beni oggetto della presente stima risultano in ditta alla Sig. ra ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS... (proprietaria per la quota di 1/1), liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalità nel ventennio:

Trascrizione del **2/02/2004** – R.P. ...OMISSIS...– R.G. ...OMISSIS...

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Brescia, Rep. ...OMISSIS... del 12/12/2003

**Domanda giudiziale** da Divisione giudiziale, a favore della Sig. ra ...OMISSIS... ed a carico del Sig. ...OMISSIS...;

Iscrizione del **24/05/2006** – R.P. ...OMISSIS... – R.G. ...OMISSIS...

Pubblico Ufficiale: Notaio ...OMISSIS..., Rep. ...OMISSIS... del 9/05/2006

**Ipoteca volontaria** da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore della “ ...OMISSIS...” sede di Mantova ed a carico della Sig. ra ...OMISSIS...;

Trascrizione del **28/01/2010** – R.P. ...OMISSIS... – R.G. ...OMISSIS...

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Brescia, Rep. ...OMISSIS... del 27/11/2009

**Verbale di pignoramento immobili**, a favore del Sig. ...OMISSIS... ed a carico della Sig. ra ...OMISSIS...;

Trascrizione del **20/01/2011** – R.P. ...OMISSIS... – R.G. ...OMISSIS...

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Brescia, Rep. ...OMISSIS...del 7/01/2011

**Verbale di pignoramento immobili**, a favore del Sig. ...OMISSIS... ed a carico della Sig. ...OMISSIS...;

Trascrizione del **25/05/2023** – R.P. ...OMISSIS... – R.G. ...OMISSIS...

Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Corte d'Appello di Brescia, Rep. ...OMISSIS... del 20/04/2023

**Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**, a favore della " ...OMISSIS..." con sede in Roma ed a carico della Sig.ra ...OMISSIS...

**Note :** -----

## **.6. Fasi – Accertamenti e date delle indagini**

Le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione, sono sintetizzati come segue.

31.07.2023 - Tribunale di Brescia: giuramento telematico;

31.07.2023 - Tribunale di Brescia: accesso al fascicolo telematico e scaricamento documenti;

31.07.2023 - Richiesta atto di compravendita per i beni in perizia allo studio del Notaio rogante, con ricevimento di copia informale nella stessa data;

03.08.2023 - Accesso all'Archivio Notarile di Brescia, per visionare ed estrarre copia di atti di divisione e vendita conclusi da Notai deceduti, con ricevimento di copie conformi in data 8.08.2023;

03.08.2023 - Agenzia delle Entrate/Ufficio locazioni DP Brescia: richiesta via e-mail sulla verifica di eventuali contratti di locazione, con risposta nella stessa data;

08.08.2023- Agenzia delle Entrate/Ufficio locazioni DP Mantova: protocollazione via e-mail della richiesta di verifica su un eventuale contratto di locazione, con risposta del 09.08.2023;

05.08.2023 - Accesso telematico all'Agenzia delle Entrate/Servizi catastali: visure catastali storiche, estratti mappa, schede planimetriche dei beni;

10.08.2023 - Richiesta protocollata dal Comune di Carpenedolo per accesso agli atti;

18.08.2023 – Comune di Carpenedolo: ricevimento scansioni di pratiche edilizie reperite presso l'ufficio tecnico-edilizia privata a seguito di ricerca d'archivio;

12.09.2023 - Invio comunicazione di sopralluogo ai legali delle parti, dopo averlo concordato con il custode, che spediva raccomandata R.R. congiunta alla proprietà;

18.09.2023 – Comune di Carpenedolo: sopralluogo esterno ed interno ai beni;

9.10.2023 – Comune di Carpenedolo: incontro con il tecnico dell'edilizia privata per chiarimenti in merito alla pratica incompleta di condono con integrazione alla ricerca d'archivio;

12.10.2023 – Comune di Carpenedolo: ricevimento scansioni di ulteriori pratiche edilizie reperite presso l'ufficio tecnico-edilizia privata a seguito di incontro con il tecnico;

13.10.2023 - Richiesta telematica all'Agenzia delle Entrate/Servizi catastali: planimetria di 1° impianto catastale dei beni;

26.10.2023 – Invio richiesta proroga dei termini deposito relazione peritale;

26.10.2023 – Sopralluogo all'Agenzia delle Entrate/Servizi catastali: visura planimetria di 1° impianto dei beni in busta cartacea, con successivo scaricamento telematico della scheda catastale;

30.10.2023 – Ricevuta di concessione della proroga dei termini al deposito relazione peritale;

15.11.2023 – Ispezione telematica e download estratti PGT Comune di Carpenedolo (Bs);

17.11.2023 - Accesso all'Agenzia delle Entrate/Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare: ispezione ipotecaria;

25.11.2023 – Invio telematico perizia di stima al Tribunale di Brescia.

## **.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.”*

#### **Assunzioni limitative**

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione: nessuna

#### **Condizioni limitative**

Indicare le eventuali condizioni limitanti all’incarico : nessuna

#### **Verifica del migliore e più conveniente uso <sup>79</sup> (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<sup>80</sup> con nr. .... comparabili

- Sistema di Stima <sup>81</sup>
- MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
- Sistema di ripartizione <sup>82</sup>
- Analisi di regressione <sup>83</sup> semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
- Altro: metodo sintetico parametrico- comparativo

Finanziario <sup>84</sup>

- Capitalizzazione diretta <sup>85</sup>
- Capitalizzazione finanziaria <sup>86</sup>
- Analisi del flusso di cassa scontato <sup>87</sup>

Dei costi

*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione. In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*

## **.8. Riepilogo dei valori di stima**

### **LOTTO 1 / 1**

Per quanto concerne gli immobili identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 9, Sezione urbana NCT:

- mapp 48, sub 7, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, sup. catastale 236 mq (escluse aree scoperte 226 mq), Rendita € 387,34;
- mapp 48, sub 10, categoria F/1, consistenza 368 mq;
- mapp 48, sub 13, categoria C/6, classe 4, consistenza 20,00 mq (dati superficie 24,00 mq), Rendita € 45,45.

il più probabile **valore in libero mercato** del Lotto 1/1 con la piena proprietà viene di fatto quantificato in **€ 205.650,00** (diconsi Euro duecentocinquemilaseicentocinquanta/00)(**vedasi allegato I** ).

Note : -----

## **.9. Dichiarazione di rispondenza**

La sottoscritta esperta incaricato dal Tribunale: Arch. Federica Venturini,

iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al n. 1977,

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

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto valutazione: 25/11/2023

Timbro e firma



*Ad esclusione delle procedure di Autorità giudiziaria, è vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento alla stesso o alle somme valutative in esso contenute, al nome del valutatore ed alle associazioni a risulta iscritto, senza il consenso scritto del tecnico incaricato.*

### **.10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione**

1. **Analisi estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato** (allegato I)
2. Elaborati fotografici esterni ed interni;
3. Atto di compravendita fra coniugi del 9.05.2006;
  - 3.1 Atto di divisione e vendita del 23.06.1984
  - 3.2 Atto di divisione del 25.02.2006
4. Titoli autorizzativi reperiti presso il Comune di Carpenedolo:
  - documenti condono richiesto il 26.03.1986 con richiesta integrazione del 24.09.1999;
  - 4.1 documenti di P.E. 166/1986;
  - 4.2 documenti dell'abitabilità rilasciata il 30.04.1994;

- 4.3 documenti C.E. 139/1994;
5. Estratti strumenti urbanistici della zona ed NTA;
6. Visure catastali storiche;
7. Estratto mappa;
8. Schede catastali;
9. Dimostrazione grafica di subalternazione 2006 e 2010;
10. Planimetria di 1° impianto catastale 1986;
11. Verifica esistenza contratti di locazione presso Agenzia delle Entrate con risposta formale;
12. Ispezioni e trascrizioni ipotecarie;
13. Rilievo dello stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo dal CTU, con evidenziate opere difformi;
14. Estratto Listino immobiliare Probrixia e Banca dati Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

#### **.11. Bibliografia IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.**

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

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

*Manuale di Best Practice, Crif*

*Arch. Graziano Castello, Manuale operativo degli standard di stima immobiliare, Pubblicazioni Omi*

*Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla Borsa immobiliare di Brescia Probrixia, Camera di Commercio di Brescia*

#### **.12. Note di riferimento**

<sup>1</sup> *Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (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. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:*

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;
- filtering;
- fase del mercato immobiliare.

<sup>2</sup> *Localizzazione: indica la posizione dell'immobile nello spazio geografico ed economico.*

<sup>3</sup> *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

<sup>4</sup> *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

<sup>5</sup> *Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.*

<sup>6</sup> *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

<sup>7</sup> *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

<sup>8</sup> *Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.*

<sup>9</sup> *Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.*

<sup>10</sup> Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

<sup>11</sup> Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.

<sup>12</sup> Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

<sup>13</sup> Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliare.

<sup>14</sup> Loft: può essere anche un attico.

<sup>15</sup> Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.

<sup>16</sup> 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.

<sup>17</sup> Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

<sup>18</sup> Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

<sup>19</sup> Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.

<sup>20</sup> Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

<sup>21</sup> Monopolio: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sotto mercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

<sup>22</sup> Monopolio bilaterale: esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.

<sup>23</sup> Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

<sup>24</sup> Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato.

<sup>25</sup> Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

<sup>26</sup> Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

<sup>27</sup> Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

<sup>28</sup> Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

<sup>29</sup> Dato immobiliare: è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo. Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.

<sup>30</sup> Descrizione sintetica: inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei vani principali, dei bagni/servizi igienici e di tutte le superfici accessorie esclusive che compongono l'immobile da valutare.

<sup>31</sup> Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.

<sup>32</sup> Superficie Esterna Lorda (SEL): Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

<sup>33</sup> Superficie Interna Lorda (SIL): Per superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

<sup>34</sup> Superficie Interna Netta (SIN): Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.

- <sup>35</sup> *Rapporto mercantile superficario ( $\pi_i$ )* : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale)  $p_i$  di una superficie secondaria generica  $x_i$  (con  $i=2,3,\dots,k$ ) e il prezzo unitario (o marginale)  $p_1$  della superficie principale  $x_1$  nel modo seguente:  $\pi_i = p_i : p_1$
- <sup>36</sup> *Soffitta: locale o insieme di locali con finiture minime adibiti a deposito.*
- <sup>37</sup> *Mansarda: locale o insieme di locali che hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, nel caso in cui la mansarda sia direttamente collegata all' appartamento sottostante la sua superficie deve essere computata insieme alla superficie principale (mansarda abitabile) oppure locale o insieme di locali che non hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, la superficie deve essere computata come superficie accessoria (mansarda non abitabile).*
- <sup>38</sup> *Taverna: locale interrato o seminterrato con finiture civili, spesso anche dotato di servizio igienico e zona cottura.*
- <sup>39</sup> *Cantina: locale interrato o seminterrato destinato a deposito, con finiture minime.*
- <sup>40</sup> *Sgombero: locale (interno o esterno) adibito a ripostiglio in quanto deposito degli ingombri, masserizie e oggetti vari.*
- <sup>41</sup> *Area condominiale: spazi coperti o scoperti, attrezzati e non, di pertinenza di fabbricato condominiale.*
- <sup>42</sup> *Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale  $S_1$  e le superfici secondarie  $S_i$ , in ragione dei rapporti mercantili ( $\pi_i$ ). La superficie commerciale viene così calcolata:  $S_1 + \sum \pi_i \cdot S_i$*
- <sup>43</sup> *Livello di piano: indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sotto strada (-1, -2, ecc) al piano terra - rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).*
- <sup>44</sup> *Ascensore: indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.i. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espressa in anni.*
- <sup>45</sup> *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*
- <sup>46</sup> *Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti – condominiali – elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*
- <sup>47</sup> *Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.*
- <sup>48</sup> *Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).*
- <sup>49</sup> *Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*
- <sup>50</sup> *Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*
- <sup>51</sup> *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*
- <sup>52</sup> *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*
- <sup>53</sup> *Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*
- <sup>54</sup> *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo(1), Medio (2), Massimo (3).*
- <sup>55</sup> *Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.*
- <sup>56</sup> *Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all' area geografica in cui essa è ubicata.*
- <sup>57</sup> *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*
- <sup>58</sup> *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*
- <sup>59</sup> *Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*
- <sup>60</sup> *Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*
- <sup>61</sup> *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*
- <sup>62</sup> *Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*
- <sup>63</sup> *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

<sup>64</sup> *Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.*

<sup>65</sup> *Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.*

<sup>66</sup> *Funzionalità dell'immobile: disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>67</sup> *Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.*

<sup>68</sup> *Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.*

<sup>69</sup> *Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.*

<sup>70</sup> *Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>71</sup> *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

<sup>72</sup> *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

<sup>73</sup> *Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.*

<sup>74</sup> *Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto.*

*Due diligence: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento.*

<sup>75</sup> *Legittimità edilizia - urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati.*

- *Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica)*
- *Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)*
- *Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche*
- *Analisi della documentazione ante '67*
- *Verifica delle tavole progettuali*
- *Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali*

*Le verifiche effettuate si possono concludere con l'attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.*

<sup>76</sup> *Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire della corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.*

<sup>77</sup> *Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:*

- *La provenienza e titolarità (rogito notarile, successione ecc.)*
- *La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive)*
- *La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati)*
- *Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio)*
- *Eventuali controversie in atto.*

<sup>78</sup> *A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:*

- *contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;*
- *atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;*
- *vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali;*
- *domande giudiziali che possono essere di pregiudizio degli acquirenti da distinguersi in:*
- *dirette ad incidere sull'atto di provenienza (nullità, annullamento, dichiarazione di simulazione ecc.),*
- *che esprimono qualche pretesa all'immobile (rispetto delle distanze, costituzione di servitù ecc.),*
- *atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato;*
- *oneri condominiali relativi a spese condominiali non pagate per prestazioni maturate dopo l'acquisto;*
- *fondi patrimoniali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale;*
- *altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) rilevabili dagli atti di provenienza.*

<sup>79</sup> *Migliore e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use ): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.*

*La scelta del più conveniente e miglior uso, avviene alle seguenti condizioni e verifiche:*

- *vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;*

- vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;
- vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;
- vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.

<sup>80</sup> Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA): rientra nelle stime pluri-parametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

<sup>81</sup> Sistema di stima: tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il procedimento di stima è normalmente utilizzato per determinare il valore delle caratteristiche inestimabili detti prezzi edonici (panoramicità, inquinamento, affacci, ecc.).

<sup>82</sup> Sistema di ripartizione: è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. Ove le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiali. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiali si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.

<sup>83</sup> Analisi di regressione: questa procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (mass appraisal) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro. Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione. Per regressione si intende la dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente). Questo modello mira a spiegare la relazione di tipo causa-effetto esistente tra l'insieme delle variabili fisiche (es. superfici), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato.

<sup>84</sup> Metodo finanziario: consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l'immobile oggetto di stima. La ricerca dei redditi deve essere fatta sul mercato attraverso la verifica dei canoni di locazione di immobili simili a quelli oggetto di stima.

<sup>85</sup> Capitalizzazione diretta (Direct capitalization): permette di determinare il Valore di un immobile attraverso la formula  $V = R/i$  dove  $R$  è il reddito netto (o lordo) normale e continuativo che può fornire l'immobile e  $i$  è il saggio di capitalizzazione netto (o lordo); il saggio di capitalizzazione non è un grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.

<sup>86</sup> Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization): stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi variabili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.

<sup>87</sup> Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis - DCFA) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.

<sup>88</sup> Metodo dei costi: determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.