

# APPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

## TRIBUNALE DI BRESCIA

### Esecuzione Immobiliare n. 60/2022

#### Anagrafica

Creditore procedente OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato OMISSIS

Esecutato OMISSIS

ARCH. PT GENNARI SARA

Con sede in Pontoglio (BS), Via San Martino n. 26

P.Iva 03484000983 C.f. GNNSRA86A59C618H

Esperto incaricato

Tel. / Fax. 0309178867 Pec sara.gennari@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori,  
Paesaggisti Conservatori della provincia di Brescia n. 3068

Timbro e firma



**Date**

Nomina dell'esperto:	22/04/2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	11/05/2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	20/09/2022
Richiesta di proroga per deposito perizia di stima:	05/08/2022
Autorizzazione alla proroga il:	08/08/2022
Richiesta di proroga per deposito perizia di stima:	28/09/2022
Autorizzazione alla proroga il:	29/09/2022
Data della consegna del rapporto di valutazione:	12/12/2022

**Identificazione degli immobili**

**COMUNE DI BARBARIGA**

1. **Immobile oggetto di stima: impianto fotovoltaico fg. 7 mapp. 187 sub. 1 e sub. 2 e reliquato identificato al fg. 7 mapp.le 188 cat. catastale seminativo irriguo**

**COMUNE DI BORGO SAN GIACOMO**

1. **Immobili oggetto di stima: box auto fg 28 mapp. 67 sub. 9/11/13/15/18/19**
2. **Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg 28 mapp. 67 sub. 21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31 catastalmente indicati come F1**
3. **Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con cortile esclusivo al piano terra fg. 28 mapp. 68 sub. 21**
4. **Immobili oggetto di stima: posti auto coperti fg. 28 mapp. 68 sub. 16/17**
5. **Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg. 28 mapp. 68 sub. 1/2/3/4/5/6/7 catastalmente indicati come F1**
6. **Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano secondo con terrazzo esclusivo al piano terzo fg. 28 mapp. 69 sub. 26**
7. **Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano secondo con terrazzo esclusivo al piano terzo fg. 28 mapp. 69 sub. 27**
8. **Immobili oggetto di stima: posti auto coperti fg. 28 mapp. 69 sub. 15/16**
9. **Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg. 28 mapp. 69 sub. 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10 catastalmente indicati come F1**
10. **Immobili oggetto di stima: box auto fg 28 mapp. 55 sub. 11/12**
11. **Immobile oggetto di stima: reliquato identificato al fg. 28 mapp.le 52 seminativo irriguo**



## **COMUNE DI BRANDICO**

- 1. Immobili oggetto di stima: capannone prefabbricato fg. 4 mapp. 218 sub. 1/2/3 con impianto fotovoltaico non accatastato realizzato sulla copertura**

## **COMUNE DI DELLO**

- 1. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano rialzato con giardino esclusivo al piano terra fg. 20 mapp. 231 sub. 4**
- 2. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano rialzato con giardino esclusivo al piano terra fg. 20 mapp. 231 sub. 5**
- 3. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano rialzato con giardino esclusivo al piano terra fg. 20 mapp. 231 sub. 8**
- 4. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano rialzato con giardino esclusivo al piano terra fg. 20 mapp. 231 sub. 19**
- 5. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano rialzato con giardino esclusivo al piano terra fg. 20 mapp. 231 sub. 21**
- 6. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 11**
- 7. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 14**
- 8. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 16**
- 9. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 17**
- 10. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 24**
- 11. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 27**
- 12. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 29**
- 13. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 30**
- 14. Immobili oggetto di stima: posti auto coperti fg. 20 mapp 231 sub. 32/38/39/41/43/45/47/48/49/52/55/57/59/60**
- 15. Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg. 20 mapp 231 sub. 62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/76/77/78/79/80/81/85**
- 16. Immobile oggetto di stima: box auto fg. 20 mapp 162 sub. 13**



**17. Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg. 20 mapp 93 sub. 41/42/43 catastalmente indicati come F1**

**18. Immobili oggetto di stima: box auto fg. 20 mapp 93 sub. 21/22/26**

**19. Immobile oggetto di stima: locale deposito/cantina fg. 20 mapp 93 sub. 23**

### **COMUNE DI LOGRATO**

**1. Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg. 8 mapp 307 sub. 19/20/23/24**

### **COMUNE DI ORZINUOVI**

**1. Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg. 43 mapp 580 sub. 41/42/43**

**2. Immobili oggetto di stima: autorimesse fg. 43 mapp 580 sub. 37/32**

**3. Immobili oggetto di stima: area urbana accatastata come F1 dove insistono porzioni di giardino fg. 43 mapp 580 sub. 47/48/49**

### **COMUNE DI VILLACHIARA**

**1. Immobili oggetto di stima: box auto fg 8 mapp. 536 sub. 33/36**

**2. Immobile oggetto di stima: cantina fg 8 mapp. 536 sub. 39**

### **COMUNE DI PREVALLE**

**Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano secondo con cantina al piano terra fg. 10 mapp. 590 sub. 16**



## **COMUNE DI PREVALLE**

### **Immobili oggetto di stima – appartamento NCT fg 10 mapp. 590 sub 16 (ex GSP Fg 9)**

#### *Descrizione sintetica*

L'edificio in cui è presente l'unità immobiliare oggetto di stima è un fabbricato composto da 7 abitazioni di tipo civile, 3 aree urbane, 2 partite speciali, 1 beni comune non censibili corte ecc.

Il contesto in cui è inserito è prettamente residenziale in una zona centrale di Prevalle.

L'edificio si sviluppa in altezza per tre piani fuori terra (T;1;2).

Al piano terra troviamo le aree urbane e tre appartamenti, al piano primo e secondo gli appartamenti.

L'intero fabbricato è stato ristrutturato negli anni 2000 a seguito di concessioni edilizie e successive pratiche di variante.

La struttura dell'edificio è mista, parte in cemento armato e parte in muratura, tamponamenti in laterizio/pietrame, solaio tra interrato e terra in laterizio, tetto in legno.

Esternamente l'immobile è tinteggiato di colore chiaro ma necessita di ritinteggiatura perché ammalorato, i parapetti dei balconi sono in ferro, le scale interne in pietra tipo marmo bianco.

Per accedere all'intero dell'intero edificio vi sono più accessi uno pedonale da via Medici n. 10, sia pedonali che carrabile dalla traversa chiusa di Via Leonardo Da Vinci.

La pavimentazione della corte è in autobloccanti in cemento colorato, il cancello da dove avviene l'accesso carraio è in ferro.

L' appartamento staggito si trova al piano secondo, mentre la sua cantina pertinenziale è al piano terra.

L'appartamento è composto da zona giorno con cucina, disimpegno, due camere da letto, un ampio ripostiglio da circa 7,50 mq, un bagno e un terrazzo accessibile dalla camera da letto matrimoniale. La cantina la si raggiunge tramite una scala interna e passaggio comune che consente l'accesso anche all'appartamento oggetto di stima e agli altri appartamenti inseriti nel fabbricato.

Il pianerottolo di accesso è comune ad un altro appartamento.

Il pavimento ed i rivestimenti sono in piastrella, i serramenti sono in legno color marrone e montano vetri con vetrocamera. Sono presenti termosifoni in alluminio, nella camera matrimoniale è presente una porta finestre che permette l'accesso al terrazzo e nella zona giorno è presente una finestra, mentre nelle altre stanze sono presenti abbaini. Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti in quanto non sono allacciate le utenze. L'appartamento è tinteggiato in stato di usura, il tetto è a vista in legno a doppia falda con abbaini per garantire la luce naturale e l'areazione degli ambienti. Risulta necessaria manutenzione sia agli abbaini che al tetto. Nel bagno sono presenti i sanitari, un lavandino e la doccia. La superficie catastale dell'appartamento è di 74,00 mq.



Ubicazione dell'immobile: Comune di Prevalle, via L. Da Vinci, NCT fg 10 mapp 590 sub. 16 (ex GSP Fg 9)



Identificativi catastali: NCT fg 10 mapp 590 sub. 16 (ex GSP Fg 9)

Quota di proprietà: 1/1 di OMISSIS

Più probabile valore in libero mercato € 82.401,28

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 77.070,95

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile oggetto di stima è situato in una zona identificata dallo strumento urbanistico come “Nuclei di Antica Formazione (NAF) - frazione Bassina, Isolato n. 19, disciplinato dall'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.[...]”.

L'immobile oggetto di stima presenta uno normale stato di conservazione, sono necessari alcuni interventi di manutenzione al tetto e agli abbaini, data la sua conformazione, la sua posizione centrale, vicino ai principali servizi e vista la sua dimensione, l'appartamento risulta di discreta commercializzazione.



### Adut documentale e Due Diligence

#### Immobili oggetto di stima – appartamento NCT fg 10 mapp. 590 sub. 16 (ex GSP Fg 9)

- Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina 26
- Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina 28
- Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

#### Immobili oggetto di stima – appartamento NCT fg 10 mapp. 590 sub. 16 (ex GSP Fg 9)

- Immobile occupato  No  
 Si se Si vedi pagina (il contratto aveva scadenza 19.06.2022 rinnovabile per ugual periodo, disdetta da parte del locatore al conduttore, ma non è noto se è stata presentata)
- Spese condominiali arretrate  non reperibili in quanto non è accertata la presenza di amministratore condominiale
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  
 Si se Si vedi pagina
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina 24

### Limitazioni

#### Immobili oggetto di stima – appartamento NCT fg 10 mapp. 590 sub. 16 (ex GSP Fg 9)

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

### Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

#### Immobili oggetto di stima – appartamento NCT fg 10 mapp. 590 sub. 16 (ex GSP Fg 9)

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/07/2002 - Registro Particolare 3151 Registro Generale 4268 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 53907 del 26/06/2002 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PREVALLE(BS) SOGGETTO ACQUIRENTE
- ISCRIZIONE CONTRO del 24/12/2002 - Registro Particolare 1536 Registro Generale 8273 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 55342 del 13/12/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in PREVALLE (BS) SOGGETTO DEBITORE



Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 974 del 27/09/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 127 del 10/02/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 223 del 04/03/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 978 del 07/09/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/03/2004 - Registro Particolare 1077 Registro Generale 1640 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 60538/14513 del 25/02/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PREVALLE (BS) SOGGETTO VENDITORE
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/05/2004 - Registro Particolare 1936 Registro Generale 2904 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 61485/14840 del 23/04/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PREVALLE (BS) SOGGETTO VENDITORE
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/10/2004 - Registro Particolare 4560 Registro Generale 7375 Pubblico ufficiale ZAMPAGLIONE LUIGI Repertorio 61426/13152 del 20/10/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PREVALLE (BS) SOGGETTO VENDITORE
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2004 - Registro Particolare 5388 Registro Generale 8762 Pubblico ufficiale SANTOSUOSSO FABRIZIO Repertorio 21604/5725 del 11/11/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PREVALLE (BS)
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/08/2005 - Registro Particolare 3899 Registro Generale 6029 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 67592/17414 del 27/07/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PREVALLE (BS) SOGGETTO VENDITORE
8. ISCRIZIONE CONTRO del 07/02/2020 - Registro Particolare 89 Registro Generale 683 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 619 del 05/02/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PREVALLE (BS) SOGGETTO DEBITORE
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/06/2020 - Registro Particolare 1947 Registro Generale 2742 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 2751 del 09/06/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in PREVALLE (BS)
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/02/2022 - Registro Particolare 969 Registro Generale 1260 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 393 del 31/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in PREVALLE (BS)





## COMUNE DI PREVALLE

### INDICE

1. Quesito “A” verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 c.p.c. ....	10
2. Quesito “B” identificazione e descrizione attuale dei beni.....	10
2.1. Inquadramento dell’immobile .....	10
2.2. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione.....	16
3. Audit documentale e Due Diligence (quesito “C” stato di possesso e quesito “E” regolarità edilizia ed urbanistica) .....	22
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....	22
3.2 Rispondenza catastale.....	26
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente (quesito “D” esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale) .....	31
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all’acquirente (quesito “D” esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale) .....	31
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	33
7. Quesito “F” Formazione dei lotti .....	33
8. Analisi estimativa (quesito “G” Valore del bene e costi).....	33
9. Riepilogo dei valori di stima (quesito “G” Valore del bene e costi) .....	37
10. Dichiarazione di rispondenza .....	38
11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	39
12. Bibliografia.....	39



## 1. Quesito “A” verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 c.p.c.

I documenti presentati risultano conformi a quanto previsto dall’art. 567 comma 2° c.p.c., è presente relazione notarile a firma del notaio Andrea Galleri.

All’interno dell’ispezione notarile c’è un errore di data in quanto nelle formalità viene riportata una ipoteca volontaria datata 24/12/2022; da ispezione ipotecaria risulta anno 2002 e non 2022.

## 2. Quesito “B” identificazione e descrizione attuale dei beni

Nei capitoli successivi si riporta la descrizione dettagliata dei beni oggetto di stima secondo le specifiche indicate all’interno del rapporto di valutazione.

### 2.1. Inquadramento dell’immobile

#### Immobili oggetto di stima – appartamento NCT fg 10 mapp. 590 sub. 16 (ex GSP Fg 9)

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

##### Localizzazione<sup>2</sup>

- Provincia: BRESCIA
- Comune: PREVALLE
- Frazione:
- Località:
- Quartiere.
- Via/Piazza: VIA LEONARDO DA VINCI / VIA MEDICI 10
- Civico n.:

##### Zona:

Urbana

Centrale

---

<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.

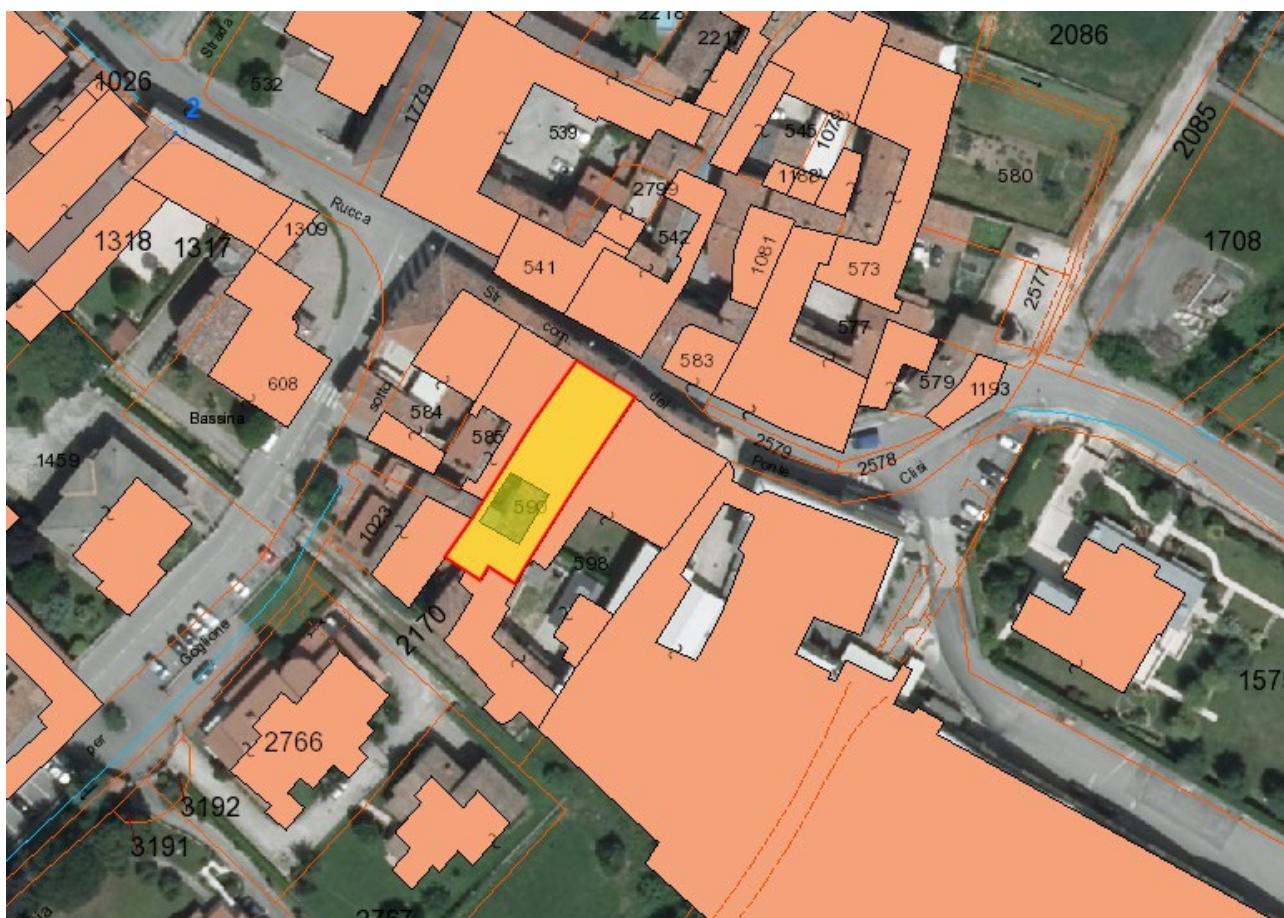
<sup>2</sup> *Localizzazione: indica la posizione dell’unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*



- Semicentrale
- Periferica
- Extra urbana
  - Agricola
  - Industriale
  - Artigianale
  - Residenziale

### Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche e catastali: SIT provincia di Brescia





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

Stato di conservazione:

- nuovo<sup>7</sup>

<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.



- ristrutturato<sup>8</sup>
- seminuovo<sup>9</sup>
- usato<sup>10</sup>
- rudere<sup>11</sup>

L'immobile è:  indipendente  
 in condominio

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

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

*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)

---

<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 immobiliari.

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



- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro:

### *Caratteristiche generali dell'immobile*

L'edificio in cui è situata l'unità immobiliare, oggetto di stima, è un fabbricato composto da più unità immobiliari, abitazioni di tipo civile, posti auto, corte ecc.

L'edificio si sviluppa in altezza per tre piani fuori terra, terra primo e secondo, per ogni piano si trovano due appartamenti.

Il corpo di fabbrica principale è contiguo ad altri fabbricati; al piano terra dalla corte comune si trovano le cantine.

All'unità immobiliare staggita si accede da una scala comune interna che da sua via Medici (accesso pedonale).

Dalla scala si raggiunge il piano secondo dove, da ballatoio comune troviamo la porta di accesso all'appartamento staggito.

Varcata la porta di accesso troviamo il soggiorno/cucina, a seguire su pianta rettangolare troviamo un lungo corridoio che conduce alle due camere, al ripostiglio e al bagno.

Dalla porta finestra della camera matrimoniale ci si affaccia sul terrazzo esclusivo circondato da falde di tetto.

La struttura portante risulta essere mista, il tetto in legno a vista, con altezza misurata in loco che varia da 190 cm a 245 cm all'imposta, mentre si avvicina a 380 cm da una parte e 470 cm al colmo.

La pavimentazione è in ceramica, le pareti tinteggiate di colori accesi e diversi, le porte in legno tamburato di color marrone, il battiscopa in legno color marrone, i serramenti esterni e gli abbaini a tetto prevalentemente in legno e vetro con vetrocamera, con imposte in legno.

Esternamente l'immobile è malamente tinteggiato, con colori tenui.

La scala comune che conduce agli appartamenti ed alle singole cantine è in marmo chiaro, mentre il parapetto monta una ringhiera di ferro.

La pavimentazione che conduce alle cantine risulta essere in ceramica, così come la pavimentazione della cantina. I muri della scala comune sono in cotto tinteggiati, la porta di accesso alla corte e alla scala comune è in legno tamburato e vetro.

La cantina è stata controsoffittata ad una altezza di 213 cm.

L'appartamento occupa una superficie catastale netta di circa mq. 74,00 lorda mq. 80,00



Struttura in elevazione: CEMENTO ARMATO e tamponamenti in LATERIZIO

- Solai: Non desumibile
- Copertura: A FALDE
- Murature perimetrali: LATERIZIO
- Coibentazioni/Isolamenti: NON PRESENTI
- Divisori tra unità: MURATURA IN LATERIZIO
- Infissi esterni: LEGNO
- Infissi interni: LEGNO
- Pavimenti e rivestimenti: CERAMICA
- Impianto riscaldamento: CALORIFERI IN ALLUMINIO
- Impianto sanitario: PRESENTE
- Impianto gas: PRESENTE
- Impianto elettrico: PRESENTE
- Impianto climatizzazione: NON PRESENTE
- Altri impianti: NESSUNO
- Allaccio fognatura: PRESENTE
- Fonti rinnovabili: NON PRESENTI
- Finiture esterne: INTONACO COLORATO CHIARO
- N. totale piani: 3 (compreso il piano terra)

Dimensione<sup>15</sup>

- Piccola
- Media
- Grande

---

<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.



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

DATO IMMOBILIARE<sup>16</sup>

**Immobili oggetto di stima – appartamento NCT fg 10 mapp. 590 sub. 16 (ex GSP Fg 9)**

*Descrizione sintetica dell'immobile staggito*<sup>17</sup>

L'immobile oggetto di stima è sito al piano secondo ed ha una superficie utile complessiva di circa 62,00 mq esclusa una cantina pertinenziale sita al piano terra di circa 3,70 mq.

L'appartamento è composto da un soggiorno/cucina openspace, da due camere da letto, un ampio ripostiglio, un bagno, un disimpegno ed un terrazzo accessibile dalla camera da letto. Il tetto in legno a vista ha un'altezza misurata in loco che varia da 190 cm a 245 cm all'imposta, mentre si avvicina a 380 cm da una parte e 470 cm al colmo.

La pavimentazione interna dell'appartamento è in ceramica in tutte le stanze. In tutto l'appartamento vi è l'impianto elettrico, con salvavita, l'impianto di riscaldamento, autonomo e gestibile con termostato interno, con termosifoni in alluminio e caldaia interna a parete che è però stata rimossa pertanto ad oggi l'appartamento è privo di impianto funzionante in quanto manca il generatore di calore. È presente un citofono per gestire l'apertura della porta di accesso pedonale. Alla data del sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti in quanto non erano allacciate le utenze.

Sono presenti porte finestre e porte finestre tutte in legno-legno con vetri doppi con vetrocamera colore marrone, gli abbaini presenti nell'appartamento sono elettrificati. Le soglie dei davanzali sono in marmo di chiaro. Tutte le finestre hanno come oscuranti ante a pacchetto in legno. Le porte interne sono tutte con apertura a battente e struttura tamburata di color legno. Il portoncino d'ingresso è blindato. Il soffitto è realizzato con travi e travetti in legno a vista in tutto l'appartamento verniciate color legno. L'intero appartamento è tinteggiato con pittura a tempera di vari colori sottoposta a importante stato di usura. L'appartamento ha una superficie catastale totale pari a 80,00 mq, catastale escluse aree scoperte circa 74,00mq.

Le misure interne nette rilevate in loco a seguito di rilievo sono le seguenti:

- Ingresso con openspace circa 17,62 mq
- Camera da letto 1 circa 9,00 mq
- Camera da letto 2 circa 14,12 mq
- Bagno circa 5,65 mq

---

<sup>16</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>17</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.





- Ripostiglio (adibito probabilmente a cucina visti gli impianti lasciati a vista) di circa 7,50 mq
- Disimpegno circa 8,20 mq
- Terrazzo di circa 18,50 mq (da planimetria catastale)
- Cantina al PT circa 3,70 mq

I campanelli e le cassette della posta sono posizionati esternamente in prossimità dell'accesso pedonale.

Esternamente l'immobile è malamente tinteggiato, con colori tenui.

La scala comune che conduce agli appartamenti ed alle singole cantine è in marmo chiaro, mentre il parapetto monta una ringhiera di ferro.

La pavimentazione che conduce alle cantine risulta essere in ceramica, così come quella della cantina.

I muri della scala interna comune sono in cotto tinteggiati, la porta che conduce alla corte è in legno tamburato e vetro.

Al piano terra troviamo la cantina di circa mq. 3,70 controsoffittata ad una altezza di 213 cm.

#### *Identificazione catastale<sup>18</sup>*

- Comune Censuario PREVALLE
- Tipologia Catasto     Terreni  
                                   Fabbricati
- Identificativo         Sezione NCT

Foglio: 10

Particella: 590

Subalterni: 16

DATO DAL RIORDINO FONDIARIO DEL 2020 IN VARIAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE PRECEDENTE SEZIONE GSP FG 9 MAPPALE 590 SUB 16.

#### *Confini catastali*

Nord: FG. 10 mapp.le strade (ex GSP Fg 9)

Sud: FG. 10 Mapp.le 2170 e map.le 598 (ex GSP Fg 9)

Est: FG 10 Mappale 598 (ex GSP Fg 9)

Ovest: FG 10 Mapp.le 585 mapp.le 1023 mapp.le strade (ex GSP Fg 9)

---

<sup>18</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.*



### Consistenza

- Rilievo                       Interno ed esterno  
 Solo interno
- Diretto in loco
- Desunto graficamente da:                       Planimetria catastale TERAZZO  
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 25/07/2022

- Criterio di misurazione                       SEL<sup>19</sup>                      - Superficie Esterna Lorda  
 SIL<sup>20</sup>                      - Superficie Interna Lorda  
 SIN<sup>21</sup>                      - Superficie Interna Netta

### Calcolo superfici di proprietà

Appartamento e cantina di cui al SUB. 16:

Superficie catastale totale 80,00 mq

Superficie interna netta circa 62,03 mq

Superficie balconi circa 18,50 mq

Superficie cantina circa 3,70 mq

### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano:<sup>22</sup> T; 2
- Ascensore:<sup>23</sup>                       Presente                       Vetustà dell'ascensore  
 Assente

N. servizi:<sup>24</sup> 1

---

<sup>19</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>20</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>21</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>22</sup> Livello di piano: indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-1, -2, ecc) al piano terra – rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).

<sup>23</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>24</sup> Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.



W.c.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno

### *Impianti in dotazione*

Riscaldamento  Presente: CALORIFERI IN ALLUMINIO

Assente

Elettrico  Presente: predisposizione Vetustà (anni) 19 circa

Assente

Idraulico  Presente: Vetustà (anni) 19/14 anni per il bagno

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>25</sup>  Minimo<sup>26</sup>  
 Medio<sup>27</sup>  
 Massimo<sup>28</sup>

Manutenzione unità immobiliare<sup>29</sup>  Minimo<sup>30</sup>  
 Medio<sup>31</sup>  
 Massimo<sup>32</sup>

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

Non desumibile

Inquinamento  Atmosferico  Assente  
 Presente  
 Acustico  Assente  
 Presente

<sup>25</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>26</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>27</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>28</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>29</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>30</sup> *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

<sup>31</sup> *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

<sup>32</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.*



- Elettromagnetico  Assente  
 Presente  
 Ambientale  Assente  
 Presente

Esposizione prevalente dell'immobile<sup>33</sup>  Minimo<sup>34</sup>  Medio<sup>35</sup>  Massimo<sup>36</sup>

Luminosità dell'immobile<sup>37</sup>  Minimo<sup>38</sup>  Medio<sup>39</sup>  Massimo<sup>40</sup>

Panoramicità dell'immobile<sup>41</sup>  Minimo<sup>42</sup>  Medio<sup>43</sup>  Massimo<sup>44</sup>

Funzionalità dell'immobile<sup>45</sup>  Minimo<sup>46</sup>  Medio<sup>47</sup>  Massimo<sup>48</sup>

Finiture dell'immobile<sup>49</sup>  Minimo<sup>50</sup>  Medio<sup>51</sup>  Massimo

<sup>33</sup> Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>34</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>35</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>36</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>37</sup> Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>38</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>39</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>40</sup> Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

<sup>41</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>42</sup> Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.

<sup>43</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>44</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>45</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>46</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 originarie per necessità temporanee.

<sup>47</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>48</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.



### 3. Audit documentale e Due Diligence<sup>52</sup> (quesito “C” stato di possesso e quesito “E” regolarità edilizia ed urbanistica)

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica<sup>53</sup>

#### Immobili oggetto di stima – appartamento fg 10 mapp. 590 sub. 16 (ex GSP Fg 9)

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

C.E. 33/2000

CIAE 87/2003

DIAE 82/2008

Certificato Agibilità  Presente: PRESENTATA RICHIESTA IN DATA  
01/04/2004 PROT. 3065  
 Assente

Indicare la documentazione visionata:

Pratiche edilizie C.E. 33/2000 -CIAE 87/2003-DIAE 82/2008

Agibilità: PRESENTATA RICHIESTA IN DATA 01/04/2004 PROT. 3065

Fonte documentazione visionata: Archivio ufficio tecnico del comune di PREVALLE trasmessa via mail, Data ricezione documentazione urbanistica: 05/08/2022

<sup>49</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>50</sup> Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

<sup>51</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>52</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>53</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, SCLA, 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.



### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Vigente: Nuclei di Antica Formazione (NAF) - frazione Bassina, Isolato n. 19, disciplinato dall'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. In particolare, nel Planivolumetrico della frazione Bassina, sull'area di cui al mappale 590 insistono gli edifici identificati con i n. 32, 33 e 34 disciplinati dalle disposizioni di cui alle relative schede che si allegano al presente certificato. Inoltre una porzione di area, non interessata da edifici, è destinata a "Cortili e percorsi privati": Si tratta di "Spazi di proprietà esclusivamente privata di pertinenza d'edifici esistenti o di progetto, che dovranno essere con elementi, forme e tipologie consone al contesto storico-ambientale. Per la formazione di gradini ovvero la costituzione di cordoli è ammesso l'impiego di pietra, purché di colorazione in tono con il sedime carrabile. L'impiego di asfalto (viabilità pubblica) o cemento è consentito esclusivamente lungo i tratti ad alta percorrenza veicolare e, di norma, vietato nelle zone a traffico limitato, pedonali e ciclo-pedonali, così come nelle pertinenze scoperte degli edifici. Per la pavimentazione di spazi privati a servizio di edifici con funzione primaria e/o secondaria è ammesso l'utilizzo di battuti cementizi tipo "Levocell". Per la pavimentazione dei passaggi d'accesso ai fabbricati, purché sottostanti a loggiati o portici, è ammessa la posa in opera di lastricati a disegno semplice. In quanto elemento essenziale alla percezione del contesto ambientale, poiché connessione ed espressione di continuità fra edilizia storica e pertinenze, l'arredo urbano (attraverso la pavimentazione dei sedimi di transito) viene prescritto di regola sull'intero sistema viabilistico interno ai nuclei antichi".

Adottato

Convenzione Urbanistica  No

Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Cessioni diritti edificatori  No

Si se Si inserire gli estremi dell'atto

### Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici  No



- Si se Si quali: VEDASI SOPRA
- Vincoli ambientali  No
- Si se Si quali
- Vincoli paesaggistici  No
- Si se Si quali





DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Gennari Sara, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatore, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al nr. 3068, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione trasmessa via mail dall'Ufficio Tecnico Comunale di PREVALLE ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

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

dal sopralluogo emerge che non è stata realizzata la porta che divide la zona giorno dalla zona notte, inoltre gli impianti della cucina si trovano nella camera più vicina al soggiorno.

Si segnala che l'altezza rilevata in loco è difforme rispetto alle misure indicate in sezione.



### 3.2 Rispondenza catastale<sup>54</sup>

#### **Immobili oggetto di stima – appartamento NCT fg 10 mapp. 590 sub. 16 (ex GSP Fg 9)**

SUB 16 piano terra-secondo cat. A/3 cl 5 vani 4,5 Rd € 206,84 sup. catastale totale circa 80 mq.

Documentazione visionata  Direttamente presso Agenzia Entrate

Da siti web: <https://sister.agenziaentrate.gov.it>;  
<http://sit.provincia.bs.it>

Elenco documentazione visionata  Visura storica Catasto Terreni

Visura Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro

---

<sup>54</sup> *Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle 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.*



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Gennari Sara, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatore, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al nr. 3068, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata dal 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: dal sopralluogo emerge che non è stata realizzata la porta che divide la zona giorno dalla zona notte, e si segnala che l'altezza rilevata in loco è difforme rispetto alle misure indicate in planimetria catastale.



Verifica della titolarità<sup>55</sup>

**Immobili oggetto di stima – appartamento fg 10 mapp. 590 sub. 16 (ex GSP Fg 9)**

*Inquadramento della titolarità*

- Tipo di atto: COMPRAVENDITA
- Notaio: Notaio Roberto Santarpia
- Data atto: 26.06.2002
- Repertorio: 53.907
- Estremi Trascrizione: SALO' il 08.07.2002 n. 4268/3151

*Titolo di provenienza*

Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto era di titolarità del signor RIDOLI GIANBATTISTA in forza di:

- \* successione ex lege in morte del signor RIDOLI ATTILIO, apertasi in data 21 aprile 1974
- \* successione ex lege in morte della signora BARBA ROSINA, apertasi in data 23 maggio 1976
- \* divisione per scrittura privata autenticata in data 13 luglio 1977 n.178.527/2.826 di repertorio Notaio Antonino Giallombardo, trascritta a Salò il 15 luglio 1987 (sic) ai n.ri 2768/2050

Quota di proprietà  Intera [1/1] di OMISSIS (EX Conos spa)

Parte: indicare la quota [ / ]

Usufrutto  No

Si se Si indicare il nominativo

Nuda proprietà  No

Si se Si indicare il nominativo

*Condizioni limitanti*

Servitù  Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

Vincoli  No

---

<sup>55</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.



- Si se Si quali vedi sopra vincoli urbanistici
- Oneri  No
- Si se Si quali
- Pesi  No
- Si se Si quali
- Gravami  No
- Si se Si quali

**Nelle note delle ispezioni è stato rilevato quanto segue:**

*“la societa' OMISSIS con sede in Brandico (Bs), via Breda alta n. 15, e' iscritta presso il registro delle imprese di brescia al n. 01583570989 e presso il r.e.a. al n. 325477. nell'atto a rogito notaio santarpia si precisa che la parte acquirente si impegna a costruire una recinzione con muretto di altezza pari a cm. 20 e inferriata con altezza pari a cm. 100 per delimitazione di proprieta' tra il cortile esclusivo -oggetto del presente atto- e la proprieta' limitrofa in lato sud, della parte venditrice, a proprie spese, entro la fine dei lavori con il limite di anni uno. inoltre si impegna ad eseguire lo smaltimento delle acque piovane di terra e di tetto nelle caditoie esistenti, in accordo con la parte alienante con eventuali spese da dividere al 50%.”*

*“la societa' OMISSIS con sede in Brandico (Bs), via Breda alta n. 15, codice fiscale 01583570989, risulta iscritta presso il registro delle imprese di Brescia al n. 01583570989. accessori comuni al mappale 590 sub. 12: mappale 590 subb. 20 e 21. la parte alienante precisa che si riserva il diritto di poter modificare in qualsiasi momento le unita' immobiliari ancora invendute, con possibilita' di modifica delle parti esterne, aproprri cura e spese e senza preventiva autorizzazione ne' dell'assemblea di condominio ne' dell'amministratore di condominio , salvo il disposto di cui all'art. 1138 comma 4b del codice civile. le spese condominiali delle unita' immobiliari di proprieta' della parte venditrice saranno sostenute, fino alla loro collocazione di vendita o di locazione effettuata dalla parte venditrice, nella misura del 100% dalle altre unita' immobiliari in proporzione allequote millesimali a loro attribuite. la societa' alienante dichiara di non assumersi alcuna responsabilita' per quanto riguarda eventuali manifestazioni di umidita' e condensa nonche' per cio' che concerne l'assestamento naturale del fabbricato sul terreno di fondazione.”*



**Immobili oggetto di stima – appartamento fg 10 mapp. 590 sub. 16 (ex GSP Fg 9)**

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

- Libero, ma con molta presenza di oggettistica di vario genere da sgomberare
- Occupato     Tipo di contratto: affitto
- €/anno 4.400,00
- Rata € 366,66 MENSILI ANTICIPATE ENTRO IL GIRONO 20 DI GONI MESE
- Durata 4+4
- Scadenza contratto DAL 20.06.2018 AL 19.06.2022
- Estremi registrazione AGENZIA DELLE ENTRATE - DPBS UT BRESCIA 2 INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 2781 SERIE 3T CONTRATTO TELEMATICO ID. TELEM: TNS18T002781000JJ
- STIPULATO IL 28/05/2018 E REGISTRATO IL 30/05/2018
- PRESSO L'UFFICIO DI DPBS UT MONTICHIARI

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

- Si
- No se No perché

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 (08/06/2022 protocollato sul registro UFFICIALE con il numero 172763)



**4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente (quesito "D" esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale)**

Non si è potuto riscontrare la presenza di amministratore, per il fatto che nessuna targhetta è presente affissa all'immobile, neppure a semplice richiesta verbale ai presenti nel complesso, neppure ai referenti della OMISSIS

**5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente (quesito "D" esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale)**

**Immobili oggetto di stima – appartamento NCT fg 10 mapp. 590 sub. 16 (ex GSP Fg 9)**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/07/2002 - Registro Particolare 3151 Registro Generale 4268 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 53907 del 26/06/2002 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PREVALLE(BS) SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 24/12/2002 - Registro Particolare 1536 Registro Generale 8273 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 55342 del 13/12/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in PREVALLE (BS) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 974 del 27/09/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 127 del 10/02/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 223 del 04/03/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 978 del 07/09/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/03/2004 - Registro Particolare 1077 Registro Generale 1640 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 60538/14513 del 25/02/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PREVALLE (BS) SOGGETTO VENDITORE

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/05/2004 - Registro Particolare 1936 Registro Generale 2904 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 61485/14840 del 23/04/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PREVALLE (BS) SOGGETTO VENDITORE

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/10/2004 - Registro Particolare 4560 Registro Generale 7375 Pubblico ufficiale ZAMPAGLIONE LUIGI Repertorio 61426/13152 del 20/10/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PREVALLE (BS) SOGGETTO VENDITORE



6. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2004 - Registro Particolare 5388 Registro Generale 8762 Pubblico ufficiale SANTOSUOSSO FABRIZIO Repertorio 21604/5725 del 11/11/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PREVALLE (BS)
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/08/2005 - Registro Particolare 3899 Registro Generale 6029 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 67592/17414 del 27/07/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PREVALLE (BS) SOGGETTO VENDITORE
8. ISCRIZIONE CONTRO del 07/02/2020 - Registro Particolare 89 Registro Generale 683 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 619 del 05/02/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PREVALLE (BS) SOGGETTO DEBITORE
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/06/2020 - Registro Particolare 1947 Registro Generale 2742 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 2751 del 09/06/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in PREVALLE (BS)
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/02/2022 - Registro Particolare 969 Registro Generale 1260 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 393 del 31/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in PREVALLE (BS)

*Nelle note delle ispezioni è stato rilevato quanto segue:*

- *“la società' OMISSIS con sede in Brandico (Bs), via Breda alta n. 15, e' iscritta presso il registro delle imprese di brescia al n. 01583570989 e presso il r.e.a. al n. 325477. nell'atto a rogito notaio santarpia si precisa che la parte acquirente si impegna a costruire una recinzione con muretto di altezza pari a cm. 20 e inferriata con altezza pari a cm. 100 per delimitazione di proprietà' tra il cortile esclusivo -oggetto del presente atto- e la proprietà' limitrofa in lato sud, della parte venditrice, a proprie spese, entro la fine dei lavori con il limite di anni uno. inoltre si impegna ad eseguire lo smaltimento delle acque piovane di terra e di tetto nelle caditoie esistenti, in accordo con la parte alienante con eventuali spese da dividere al 50%.”*
- *“la società' OMISSIS con sede in Brandico (Bs), via Breda alta n. 15, codice fiscale 01583570989, risulta iscritta presso il registro delle imprese di Brescia al n. 01583570989. accessori comuni al mappale 590 sub. 12: mappale 590 subb. 20 e 21. la parte alienante precisa che si riserva il diritto di poter modificare in qualsiasi momento le unita'*





*immobiliari ancora invendute, con possibilita' di modifica delle parti esterne, apropr cura e spese e senza preventiva autorizzazione ne' dell'assemblea di condominio ne' dell'amministratore di condominio , salvo il disposto di cui all'art. 1138 comma 4b del codice civile. le spese condominiali delle unita' immobiliari di proprieta' della parte venditrice saranno sostenute, fino alla loro collocazione di vendita o di locazione effettuata dalla parte venditrice, nella misura del 100% dalle altre unita' immobiliari in proporzione allequote millesimali a loro attribuite. la societa' alienante dichiara di non assumersi alcuna responsabilita' per quanto riguarda eventuali manifestazioni di umidita' e condensa nonche' per cio' che concerne l'assestamento naturale del fabbricato sul terreno di fondazione.”*

#### **6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.**

- 22/04/2022 Conferimento incarico – tribunale di Brescia
- 11/05/2022 – Tribunale di Brescia – Giuramento telematico
- 08/06/2022 – Richiesta presenza contratti di affitto agenzia entrate di Brescia
- 20/06/2022 – Richiesta di accesso agli atti per le verifiche edilizie/urbanistiche presso il comune di PREVALLE, pervenuti i documenti in data 05/08/2022
- 25/07/2022 - Comune di PREVALLE – Sopralluogo presso il sito oggetto di perizia in via MEDICI/LEONARDO DA VINCI.
- 12/12/2022 – Tribunale di Brescia – Deposito perizia di stima.

#### **7. Quesito “F” Formazione dei lotti**

I beni pignorati non sono divisibili in lotti. L'appartamento e la cantina sono venduti come unico lotto di vendita.

#### **8. Analisi estimativa (quesito “G” Valore del bene e costi)**

##### *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*

Non sono state riscontrate assunzioni limitative per l'esecuzione della perizia.

### *Condizioni limitative*

Non sono state riscontrate condizioni limitative per l'esecuzione della perizia.

### *Verifica del migliore e più conveniente uso<sup>56</sup> (HBU\_ Highest and Best Use)*

Per stimare il valore di mercato il valutatore deve prima determinare il più conveniente e miglior uso, o quello più probabile (*HBU – highest and best use*).

L' *highest and best use (HBU)*, ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile. L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione.

L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia.

Il valore di stima per l'HBU è il valore atteso, calcolato come media del valore nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi enunciati.

La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni:

- Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- Legalmente consentire (vincolo giuridico)
- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (appartamento) in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi essendo la zona prettamente residenziale.

L'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato oggetto di valutazione.

*L'attuale valore di mercato degli immobili oggetto di stima rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.*

---

<sup>56</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.*



Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare l'analisi estimativa)

*Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione*

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

Metodo del confronto immobiliare  MCA<sup>57</sup> con nr. 3 immobili comparabili + valori OMI + borsino

Sistema di Stima<sup>58</sup>

MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili

Sistema di ripartizione<sup>59</sup>

Analisi di regressione<sup>60</sup> semplice con nr. dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. dati campione

Finanziario<sup>61</sup>

Capitalizzazione diretta<sup>62</sup>

Capitalizzazione finanziaria<sup>63</sup>

Analisi del flusso di cassa scontato<sup>64</sup>

Dei costi<sup>65</sup>

<sup>57</sup> Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA): rientra nelle stime pluriparametriche 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>58</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>59</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>60</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>61</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>62</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>63</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>64</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.



**9. Riepilogo dei valori di stima (quesito “G” Valore del bene e costi)**

**Immobili oggetto di stima – appartamento NCT fg 10 mapp. 590 sub. 16 (ex GSP Fg 9)**

*Più probabile valore in libero mercato SUB 16 : € 82.401,28 (ottantaduemilaquattrocentouno/28 euro) - (vedasi analisi estimativa allegato I).*

*Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d’asta) SUB 16: € 77.070,95 (settantasettemilasettanta/95) - (vedasi analisi estimativa allegato II).*

---

<sup>65</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.



## 10. Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta esperta incaricata dal Tribunale di Brescia, Arch. PT Gennari Sara, iscritta all'ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia n° 3068, 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.
- È 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.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 12/12/2022



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

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
3. Elaborati fotografici
4. Estratti strumenti urbanistici
5. Estratto CDU – Certificato Destinazione Urbanistica
6. Planimetrie catastali, Elaborato planimetrico ed elenco subalterni, estratto mappa
7. Inquadramento generale degli immobili su ortofoto

## **12. 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 valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie
- Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine. Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine. Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone
- Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL
- Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche
- La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti
- Pubblicazioni OMI

### Nota

Il presente rapporto di valutazione RELATIVO AI SOLI IMMOBILI DEL COMUNE DI PREVALLE si compone di n. 40 fogli numerati da uno a quaranta, inviato alle parti, presso la domiciliazione degli interessati e/o dei loro legali. Copia del rapporto di valutazione e relativi allegati è stata depositata alla segreteria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari. Alla presente sono allegati n. 7 documenti, da ritenersi parte integrante del rapporto di valutazione, per un totale di n. 100 pagine (40 pagine del rapporto di valutazione più 60 pagine di documenti allegati).

