

Rapporto di valutazione - Esecuzione Immobiliare nr 102/2023

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 102/2023

Riunita alla procedura n.

Giudice delegato: Dott. Alessandro Pernigotto

Anagrafica

Creditore procedente: Avv. Roca Antonio

Rappresentato dall'Avvocato Roca Antonio

Esecutato Ommissis

Rappresentato dall'Avvocato

Intervenuti alla data di stima

Esperto incaricato: **Geom. Carlo Gandossi**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 3229, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119, posta elettronica info@studiogandossi.it – posta certificata carlo.gandossi@geopec.it

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto:	11/05/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	23/05/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione:	26/06/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	19/09/2023

Identificazione dei lotti

Gli immobili oggetto della presente sono quattro aree e un complesso edilizio agricolo dismesso. In considerazione della destinazione d'uso degli immobili posti in area residenziale urbanizzata, la valutazione di stima considerata prevede il recupero dell'area di sedime e di corte dell'immobile al fine di trasformazione edilizia residenziale abitativa. Per poter ottenere questo, è necessario provvedere all'urbanizzazione mediante realizzazione di standard urbanistici e per questo sono ottimali le aree limitrofe oggetto di perizia e per questa ragione si è deciso di formare un unico lotto.

LOTTO NR. 1 di 1

Descrizione sintetica Trattasi di immobili agricoli dismessi e aree limitrofe coltivate.

Ubicazione Castenedolo (BS) Via Monte Pasubio sn

Identificativi catastali Comune di Castenedolo, foglio 9, Sezione NCT, Particella 742 subalterni 1 (area urbana) e particelle 716, 717, 719 e 720 (catasto terreni).

Si specifica che sull'area urbana sono presenti immobili non censiti catastalmente (di fatto è stata eseguita pratica di variazione catastale di demolizione anche se non è mai stata effettuata la demolizione edilizia degli immobili).

Quota di proprietà 1/1



Diritto di proprietà Proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato €. **529.000,00 (cinquecentoventinove-mila/00).**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) €.
€. 476.000,00 (euro quattrocentosettantaseimila/00).

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione che non agevola le compravendite.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No

Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato Si No

Spese condominiali arretrate Si No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Si No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Si No

Limitazioni

Assunzioni limitative Si No

Condizioni limitative Si No



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

TRASCRIZIONE del 13/08/2010 - Registro Particolare 20646 Registro Generale 35950

Pubblico ufficiale ESPOSITO PAOLA Repertorio 40136/14154 del 19/07/2010

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (solo per particelle 716, 717, 719 e 720)

TRASCRIZIONE del 13/08/2010 - Registro Particolare 20647 Registro Generale 35951

Pubblico ufficiale ESPOSITO PAOLA Repertorio 40136/14154 del 19/07/2010

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (solo per particelle 716, 717, 719 e 720)

TRASCRIZIONE del 13/08/2010 - Registro Particolare 20648 Registro Generale 35952

Pubblico ufficiale ESPOSITO PAOLA Repertorio 40136/14154 del 19/07/2010 ATTO

TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 29/04/2011 - Registro Particolare 10998 Registro Generale 17882

Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 10698/8679 del 27/04/2011 ATTO

TRA VIVI – COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 05/08/2011 - Registro Particolare 21578 Registro Generale 35056

Pubblico ufficiale FIORDILISO FRANCESCO Repertorio 4131/3546 del 04/08/2011

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 01/08/2012 - Registro Particolare 19210 Registro Generale 27745

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5658 del 29/07/2012 - DOMANDA



GIUDIZIALE - RISOLUZIONE DI CONTRATTO

TRASCRIZIONE del 01/08/2012 - Registro Particolare 19211 Registro Generale 27746

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5658 del 29/07/2012 - DOMANDA

GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

TRASCRIZIONE del 01/08/2012 - Registro Particolare 19212 Registro Generale 27747

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5658 del 29/07/2012 - DOMANDA

GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

TRASCRIZIONE del 05/11/2012 - Registro Particolare 25585 Registro Generale 38162

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7414 del 07/10/2012 - DOMANDA

GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

TRASCRIZIONE del 28/02/2023 - Registro Particolare 5471 Registro Generale 8125

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 1494/2023 del 22/02/2023 ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Indice

LOTTO N°1	7
1. Inquadramento dell'immobile	7
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	9
3. Audit documentale e Due Diligence	14
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	14
3.2 Rispondenza catastale	20
3.3 Verifica della titolarità	21
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	23
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	23
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	25
7. Analisi estimativa	26
8. Riepilogo dei valori di stima	29
9. Dichiarazione di rispondenza	30
10. Elenco documentazione da allegare al rapporto di valutazione	31



LOTTO N°1

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Mappa geografica (google maps)



Destinazione urbanistica dell'immobile²

- | | | |
|--|---|--------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale | <input type="checkbox"/> Direzionale ³ | <input type="checkbox"/> Commerciale |
| <input type="checkbox"/> Turistico – ricettivo | <input type="checkbox"/> Industriale | <input type="checkbox"/> Artigianale |
| <input type="checkbox"/> Terziario ⁴ | <input type="checkbox"/> Sportiva | <input type="checkbox"/> Agricolo |

Tipologia immobiliare⁵

Terreno

Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione):

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> nuovo ⁶ | <input type="checkbox"/> ristrutturato ⁷ | <input type="checkbox"/> seminuovo ⁸ |
| <input checked="" type="checkbox"/> usato ⁹ | <input type="checkbox"/> rudere ¹⁰ | |

Indicare se l'immobile è indipendente in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹¹

- | | | |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> fabbricato storico | <input type="checkbox"/> fabbricato singolo | <input type="checkbox"/> fabbricato in linea |
| <input checked="" type="checkbox"/> fabbricato rurale | <input type="checkbox"/> fabbricato a schiera | <input type="checkbox"/> fabbricato bifamigliare |



fabbricato tipico fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari¹²

appartamento appartamento (attico) appartamento (loft)¹³

villa villino villetta a schiera

autorimessa (garage/box) posto auto coperto (fabbricato)

posto auto coperto (tettoia) posto auto scoperto

cantina (locale di sgombero) altro

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica Trattasi di immobili agricoli dismessi e aree limitrofe coltivate.

Struttura in elevazione: cemento armato in opera e prefabbricato, muratura portante e ferro

Solai: laterocemento

Copertura: a tetto, parzialmente con tegole e parzialmente in pannelli metallici.

Murature perimetrali: muratura intonacata

Coibentazioni/Isolamenti:

Divisori tra unità:

Infissi esterni: metallo

Infissi interni: metallo

Pavimenti: massetto di cemento

Impianto riscaldamento:

Impianto sanitario:

Impianto gas:

Impianto elettrico: parziale per illuminazione e fm.

Impianto climatizzazione :



Altri impianti :

Allaccio fognatura :

Fonti rinnovabili :

Finiture esterne :

N. totale piani : piano terra e parziale piano primo

Altro :

Dimensione¹⁴ Piccola Media Grande

Caratteri domanda e offerta¹⁵

Lato acquirente

Privato Società Cooperativa Ente

Lato venditore

Privato Società Cooperativa Ente

Forma di mercato¹⁶

Concorrenza monopolistica¹⁷ Concorrenza monopolistica ristretta¹⁸

Oligopolio¹⁹ Monopolio²⁰ Monopolio bilaterale²¹

Filtering²²

Assente Up Down

Fase del mercato immobiliare²³

Recupero²⁴ Espansione²⁵ Contrazione²⁶ Recessione²⁷

Altro

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁸



Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.

Descrizione sintetica dell'immobile ²⁹

Trattasi di immobili agricoli dismessi e aree limitrofe coltivate.

All'atto del sopralluogo gli immobili sono occupati parzialmente da terzi e risultano in uno stato manutentivo sufficiente. La porzione non occupata, interamente recintata, risulta invece in stato di abbandono con manutenzione inesistente, con edifici parzialmente crollati e con fitta vegetazione che invade anche gli edifici e che limita fortemente l'accesso, possibile solo pedonalmente. In lato Sud dell'impianto agricolo, all'esterno della recinzione, vi è una stradina di accesso utilizzata anche da altri soggetti per accesso alle loro proprietà, di larghezza di circa 5,50 metri.

Identificazione catastale³⁰

Comune Censuario

Tipologia Catasto Terreni Fabbricati

Foglio 9 Sezione NCT Particella 742 Subalterno 1 (area urbana)

Tipologia Catasto Terreni Fabbricati

Foglio 9 Particella 716, 717, 719 e 720

Confini

Per Particella 742 sub 1,

Nord Particella 29, Est Particella 31, 33 e 688, Sud canale demaniale, Ovest Particella 27

Per Particella 719 e 720,

Nord canale demaniale, Est Particella 489, Sud Particella 841, Ovest Particella 661

Per Particella 716 e 717,

Nord Particella 687, Est pubblica via, Sud mappale 842, Ovest Particella 841



Per una migliore identificazione si vedano gli allegati catastali.

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno Solo esterno

Diretto in loco Collaboratore solo per controllo

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 15/06/2023

Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda³¹

SIL - Superficie Interna Lorda³²

SIN - Superficie Interna Netta³³

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale (aree di sedime degli immobili e corti)

Particella 742 sub 1 (catastali) mq 4.885

Particella 716 (catastali) mq 215

Particella 717 (catastali) mq 10

Particella 719 (catastali) mq 1.250

Particella 720 (catastali) mq 25

Superficie commerciale³⁴ mq 6.385,00

Calcolo superfici degli immobili

Edificio stalla mq 586,30



Edificio stalla piano primo mq 338,25 x 2/3 mq 225,50

Edificio a deposito mq 407,02

Accessorio mq 28,92

Portico mq 49,14

Superficie commerciale³⁵ mq 1.296,88

Non sono stati computati nelle soprastanti superfici gli edifici non autorizzati e quelli crollati. Le misurazioni sono desunte da elaborati grafici reperiti e misurazioni di controllo ma SI SPECIFICA che non è stato eseguito un rilievo di dettaglio in quanto non richiesto in sede di incarico.

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano³⁶ Terra e primo

Ascensore³⁷ Presente Assente Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi³⁸ è presente un servizio igienico senza sanitari e non usufruibile.

W.c. Lavabo Bidet Doccia

Doccia con idromassaggio Vasca

Vasca con doccia Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico Vetustà del bagno (anni)

Impianti in dotazione

Riscaldamento Assente Presente: Vetustà (anni)

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato Autonomo

Alimentazione: metano gas propano liquido

olio combustibile elettrico



	<input type="checkbox"/> pompa di calore <input type="checkbox"/> biocombustibili	
	<input type="checkbox"/> teleriscaldamento	
	Elementi radianti	
	<input type="checkbox"/> radiatori <input type="checkbox"/> pavimento/soffitto <input type="checkbox"/> aria <input type="checkbox"/> altro	
	<input type="checkbox"/> Condizionamento <input type="checkbox"/> Presente: Vetustà (anni) <input type="checkbox"/> Assente	
	Se presente indicare se	
	<input type="checkbox"/> Totale <input type="checkbox"/> Parziale: Vetustà (anni)	
	Solare termico (produzione acqua calda)	
	<input type="checkbox"/> Presente: Vetustà (anni) _____ <input checked="" type="checkbox"/> Assente	
	Elettrico <input checked="" type="checkbox"/> Presente: Vetustà (anni) NON DEFINIBILE <input type="checkbox"/> Assente	
	Idrraulico <input checked="" type="checkbox"/> Presente: Vetustà (anni) NON DEFINIBILE <input type="checkbox"/> Assente	
	Antifurto <input type="checkbox"/> Presente: Vetustà (anni) _____ <input checked="" type="checkbox"/> Assente	
	Pannelli solari (fotovoltaico)	
	<input type="checkbox"/> Presente: Vetustà (anni) _____ <input checked="" type="checkbox"/> Assente	
	Impianto geotermico <input type="checkbox"/> Presente: Vetustà (anni) _____ <input checked="" type="checkbox"/> Assente	
	Domotica <input type="checkbox"/> Presente: Vetustà (anni) _____ <input checked="" type="checkbox"/> Assente	
	Manutenzione fabbricato³⁹	
	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo ⁴⁰ <input type="checkbox"/> Medio ⁴¹ <input type="checkbox"/> Massimo ⁴²	
	Manutenzione unità immobiliare⁴³	
	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo ⁴⁴ <input type="checkbox"/> Medio ⁴⁵ <input type="checkbox"/> Massimo ⁴⁶	
	Classe energetica	
	<input type="checkbox"/> A+ <input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C	
	<input type="checkbox"/> D <input type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> G	
	<input checked="" type="checkbox"/> Non desumibile	



Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Inquinamento

Atmosferico Assente Presente

Acustico Assente Presente

Elettromagnetico Assente Presente

Ambientale Assente Presente

Esposizione prevalente dell'immobile⁴⁷

Minimo⁴⁸ Medio⁴⁹ Massimo⁵⁰

Luminosità dell'immobile⁵¹

Minimo⁵² Medio⁵³ Massimo⁵⁴

Panoramicità dell'immobile⁵⁵

Minimo⁵⁶ Medio⁵⁷ Massimo⁵⁸

Funzionalità dell'immobile⁵⁹

Minimo⁶⁰ Medio⁶¹ Massimo⁶²

Finiture dell'immobile⁶³

Minimo⁶⁴ Medio⁶⁵ Massimo⁶⁶

Altro

3. Audit documentale e Due Diligence⁶⁷

***3.1 Legittimità edilizia – urbanistica*⁶⁸**

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 di costruzione 4 del 31/1/1969 prot. 37 (realizzazione di stalla)

Licenza di costruzione 246 del 15/06/1972 prot. 2917 (realizzazione di portico)

Concessione edilizia 475 del 29/11/1982 prot. 3702 (realizzazione di deposito)

Concessione edilizia in sanatoria 397 del 06/09/1993 prot. 2568 (sanatoria di portico)

Concessione edilizia in sanatoria 398 del 06/09/1993 prot. 2567 (sanatoria di accessori)

Concessione edilizia 33 del 02/10/87 prot. 5599 (realizzazione di silos)

Certificato Abitabilità

Presente:

Assente: non reperita nella documentazione presente in comune

Motivo assenza

Indicare la documentazione visionata: tutto quanto sopra indicato

Fonte documentazione visionata Ufficio tecnico comunale

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 09-06-2023 e 16-06-23

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

Convenzione Urbanistica No Si

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No Si (si veda CDU allegato)

Vincoli ambientali No Si



Vincoli paesaggistici No Si

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Geom. Carlo Gandossi**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 3229, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119, posta elettronica info@studiogandossi.it – posta certificata carlo.gandossi@geopec.it, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di 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:

- In merito alla licenza di costruzione 37/1969, si rileva che l'immobile autorizzato è unico, nello stato di fatto lo stesso è presente una parete che divide l'immobile al piano terra e le testate dei portici sono state chiuse. (fabb. A planimetria allegata)
- L'immobile realizzato con Licenza di costruzione 246/1972 non è più presente, non si è reperito titolo che autorizzi la demolizione dello stesso, nella successiva licenza di costruzione con oggetto realizzazione di cinta, l'immobile non è più rappresentato.
- In merito alla CE 475/1982, l'autorizzazione è riferita ad un immobile privo di murature perimetrali (portico). Nella realtà l'immobile è dotato di tamponature



in opere su tutti i lati con presenza di finestre e portelloni; in adiacenza all'immobile sono realizzati due piccoli immobili uno posto in lato sud ovest e uno nord ovest con superficie totale di circa 21 mq. Nell'elaborato autorizzativo compare anche una recinzione della corte che divide l'intera proprietà. (Fabb. B-B1-B2 planimetria allegata)

- In merito alla CE 397/93 in sanatoria, il fabbricato oggetto di relazione è parte di quello denominato "C" ove non è identificato con esattezza la porzione in oggetto e quanto di altra proprietà. (Fabb. C nella planimetria allegata)

- In merito al fabbricato denominato "2 stalla all'aperto" autorizzato con CE in sanatoria 398/93 risulta essere parzialmente crollato e di conseguenza non è stato possibile verificare la conformità edilizia. In merito al fabbricato denominato "1 pollaio", sul titolo non sono presenti quote da portare confrontare con lo stato di fatto, da una lettura grafica dell'elaborato e visione delle fotografie allegate al titolo autorizzativo si può presumere la conformità dello stesso (Fabb. D-E nella planimetria allegata).

- I silos (trincea) autorizzato con CE 33/87 non è più presente, non si sono reperiti titoli per la sua demolizione;

- Sono presenti anche piccolo accessorio in confine nord e vasche di raccolta liquami a servizio di entrambi gli edifici principali, di questi non è mai stato rilasciato il titolo edilizio autorizzativo (Fabb. F e vasche).

- È stata reperito anche Permesso di costruire oneroso n. 2883/2009 rilasciato il 06/05/2009 che prevedeva la completa demolizione degli immobili e la successiva realizzazione di nuovo complesso edilizio residenziale, che è stato dichiarato decaduto in data 14/05/2012 prot. 8841 dal Comune di Castenedolo



per mancato inizio lavori.

- Va rilevato che su parte dei mappali 716 e 717 è stata realizzata dal Comune di Castenedolo una pista ciclabile e allargamento stradale.
- Sulle aree particella 720 e 719 non sono presenti immobili.

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

No, (PARZIALE)

Si (PARZIALE)

Preventivamente va specificato che le seguenti considerazioni si riferiscono all'unità immobiliare F9 particella 742 sub 1 e che l'area di sedime e di pertinenza è zonizzata come Zona B4 "Edilizia residenziale in ambiti di edificazione recente e per alloggi economico-popolari" ove la destinazione ammessa principale è residenza e complementare artigianato di servizio, attività commerciali costituenti esercizi di vicinato, attività direzionali, attività per il benessere della persona, attività private di servizio e di conseguenza non è ammessa la destinazione agricola.

In merito alle difformità riscontrate si può presumere che parzialmente si possono ottenere titoli in sanatoria, mentre per alcuni immobili deve essere ripristinata la situazione autorizzativa. Nello specifico, gli immobili privi di titolo edilizio vanno demoliti (Fabb. B1-B2) mentre per quelli autorizzati va presentata una richiesta di permesso di costruire in sanatoria con lo stato attuale, lo stato autorizzato e lo stato comparativo con la verifica di tutti i parametri edilizi e igienici attuali e al momento dell'abuso (data non certa si può solamente presumere che gli immobili siano stati realizzati come sono attualmente all'epoca del rilascio del permesso autorizzativo), identificando una destinazione attualmente compatibile per l'utilizzo dell'immobile (Fabb. A-B). Si può



ipotizzare un costo complessivo delle demolizioni delle opere abusive e del costo per la sanatoria in €. 13.500,00.

In alternativa, anche in considerazione di quanto riportato nell'analisi estimativa, provvedere alla demolizione completa di tutti gli immobili per lo sfruttamento dell'area a destinazione residenziale mediante richiesta di demolizione totale degli immobili attuali e contestuale richiesta di nuove costruzioni.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esauritivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Oltretutto, in taluni casi, la verifica della sanabilità ai sensi della normativa vigente in materia urbanistica D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, richiede l'esatto momento in cui è stato eseguito l'abuso, che non è mai possibile determinare con certezza. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a



possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

3.2 Rispondenza catastale⁶⁹

- Immobile identificato in mappa al Foglio 9 Sezione NCT particella 742 sub 1 Categoria

F/1, Consistenza 4885 m2

- Immobile identificato in mappa al Foglio 9 particella 716 qualità REL ACQ ES Super-

ficie: 215 m2 Redditi dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00

- Immobile identificato in mappa al Foglio 9 particella 717 qualità REL ACQ ES Super-

ficie: 10 m2 Redditi dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00

- Immobile identificato in mappa al Foglio 9 particella 719 qualità SEMIN IRRIG di

classe 3 Superficie: 1.250 m2 Redditi Euro 148,08 agrario Euro 165,68

- Immobile identificato in mappa al Foglio 9 particella 720 qualità SEMIN IRRIG di

classe 3 Superficie 25 m2 Redditi Euro 148,08 agrario Euro 165,68

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio

Da siti web: **SISTER**

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 23/05/2023



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **Geom. Carlo Gandossi**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 3229, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119, posta elettronica info@studiogandossi.it – posta certificata carlo.gandossi@geopec.it, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'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: in merito alla particella Foglio 9 Sezione NCT particella 742 sub 1 Categoria F/1 (area urbana) censita per variazione catastale per demolizione, nella realtà sono presenti ancora gli immobili in quanto la demolizione edilizia non è mai stata eseguita.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: costo € 3.500 per il tipo mappale e variazione catastale.

Note

3.3 Verifica della titolarità ⁷⁰

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: COMPRAVENDITA

- Notaio: FRANCESCO FIORDILISO

- Data atto: 04/08/2011

- Repertorio: 4131

- Raccolta: 3546

- Estremi Registrazione: Brescia il 04/08/2011 al n. 7860 Serie 1T



- Estremi Trascrizione: BRESCIA il 05/08/2011 nn. 35056 / 21578

Titolo di provenienza

- Tipo di atto: COMPRAVENDITA

- Notaio: FRANCESCO FIORDILISO - Data atto: 04/08/2011

- Repertorio: 4131 - Raccolta: 3546

- Estremi Registrazione: Brescia il 04/08/2011 al n. 7860 Serie 1T

- Estremi Trascrizione: BRESCIA il 05/08/2011 nn. 35056 / 21578

Quota di proprietà Intera [1/1] 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

da titolo:

apparenti: sono presenti linee elettriche aeree

Vincoli No Si Si veda CDU

Oneri No Si

Pesi No Si

Gravami No Si

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato: al momento del sopralluogo parte degli immobili risultano occupati

da terzi mediante deposito di attrezzature e macchinari agricoli, il tutto senza titolo.

Tipo di contratto



€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

Il canone di locazione in essere è allineato con 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 (gg/mm/aa) 30/05/2023

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷¹

Sono presenti servitù per linee elettriche aeree

In merito alla conformità edilizia e urbanistica si vedano i paragrafi sopra descritti.

Nelle trascrizioni sono presenti domande giudiziali inerenti procedimenti di cui al al nr.

11361 del Ruolo Generale Affari Civili Contenziosi per l'anno 2012 Tribunale di Brescia.

In merito a questo si allega Sentenza n. 431/2020 pubbl. il 25/02/2020 non appellata.

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

TRASCRIZIONE del 13/08/2010 - Registro Particolare 20646 Registro Generale 35950

Pubblico ufficiale ESPOSITO PAOLA Repertorio 40136/14154 del 19/07/2010

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (solo per



particelle 716, 717, 719 e 720)

TRASCRIZIONE del 13/08/2010 - Registro Particolare 20647 Registro Generale 35951

Pubblico ufficiale ESPOSITO PAOLA Repertorio 40136/14154 del 19/07/2010

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (solo per particelle 716, 717, 719 e 720)

TRASCRIZIONE del 13/08/2010 - Registro Particolare 20648 Registro Generale 35952

Pubblico ufficiale ESPOSITO PAOLA Repertorio 40136/14154 del 19/07/2010 ATTO

TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 29/04/2011 - Registro Particolare 10998 Registro Generale 17882

Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 10698/8679 del 27/04/2011 ATTO

TRA VIVI – COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 05/08/2011 - Registro Particolare 21578 Registro Generale 35056

Pubblico ufficiale FIORDILISO FRANCESCO Repertorio 4131/3546 del 04/08/2011

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 01/08/2012 - Registro Particolare 19210 Registro Generale 27745

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5658 del 29/07/2012 - DOMANDA

GIUDIZIALE - RISOLUZIONE DI CONTRATTO

TRASCRIZIONE del 01/08/2012 - Registro Particolare 19211 Registro Generale 27746

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5658 del 29/07/2012 - DOMANDA



GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

TRASCRIZIONE del 01/08/2012 - Registro Particolare 19212 Registro Generale 27747

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5658 del 29/07/2012 - DOMANDA

GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

TRASCRIZIONE del 05/11/2012 - Registro Particolare 25585 Registro Generale 38162

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7414 del 07/10/2012 - DOMANDA

GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

TRASCRIZIONE del 28/02/2023 - Registro Particolare 5471 Registro Generale 8125

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 1494/2023 del 22/02/2023 ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

In merito alla conformità edilizia e urbanistica si vedano i paragrafi sopra descritti.

6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- in data **11/05/2023** il GE nomina l'esperto estimatore;

- in data **23/05/2023**, mediante giuramento in modalità telematica si accetta l'incarico conferito;

- l'incarico prevede la redazione di stima degli immobili pignorati ai sensi del "Art. 173 bis Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" Legge 80 del 14 maggio

2005; avendo fissato l'udienza di comparizione delle parti in data **19/09/2023**, la relazione peritale CTU deve essere depositata 30 giorni prima e quindi entro il



19/07/2023;

- esegue visure catastali e ipotecarie attraverso il canale telematico Sister;

- richiede ed ottiene copia dell'atto di provenienza degli immobili oggetto della presente;

- richiede all'Agenzia delle Entrate Ufficio di BRESCIA (BS) eventuali contratti di locazione e preliminari di vendita;

- in data **06/06/2023**, si reca nel Comune di Castenedolo presso l'ufficio tecnico ed effettua l'accesso agli atti duplicando i titoli autorizzativi degli immobili;

- in data **06/06/2023** e **15/06/2023** si reca presso gli immobili per eseguire il sopralluogo ed accede agli stessi;

- Termina l'incarico con la consegna della relazione fornendo copia alle parti.

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

Nessuna

Condizioni limitative

Nessuna

Verifica del migliore e più conveniente uso ⁷² (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

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

MCA⁷³ con nr. 2 comparabili

Sistema di Stima⁷⁴

MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

Sistema di ripartizione⁷⁵

Analisi di regressione⁷⁶ semplice con nr. _____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

Altro _____

Finanziario⁷⁷

Capitalizzazione diretta⁷⁸

Capitalizzazione finanziaria⁷⁹

Analisi del flusso di cassa scontato⁸⁰

Dei costi⁸¹

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 / 1

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 9

- particella 742 sub 1 Sezione NCT Categoria F/1, Consistenza 4885 m2

- particella 716 qualità REL ACQ ES Superficie: 215 m2 Redditi dominicale Euro 0,00
agrario Euro 0,00

- particella 717 qualità REL ACQ ES Superficie: 10 m2 Redditi dominicale Euro 0,00
agrario Euro 0,00

- particella 719 qualità SEMIN IRRIG di classe 3 Superficie: 1.250 m2 Reddito Dome-
nicale euro 148,08, Reddito Agrario euro 165,68.



- particella 720 qualità SEMIN IRRIG di classe 3 Superficie 25 m2 Reddito Domenicale euro 0,18, Reddito Agrario euro 0,21.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 487.000,00 (quattrocentottantasettemila/00).**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 438.500,00 (euro quattrocentotrentottomilacinquecento/00).**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

Note

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto **Geom. Carlo Gandossi**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 3229, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119, posta elettronica info@studiogandossi.it – posta certificata carlo.gandossi@geopec.it, 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 ne 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: 23/06/2023



10. Elenco documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato ed in condizioni di vendita forzata



- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria degli immobili | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elaborati fotografici degli esterni e interni | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copia atto di provenienza | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Attestazione Agenzie Entrate comprovante l'assenza/presenza di contratti di locazione | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Altre ed eventuali (Sentenza n. 431/2020 pubbl. il 25/02/2020 RG n. 11361/2012) | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Altre ed eventuali (Visura storica ditta eseguita) | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Estratto mappa catastale | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili | |
| <input type="checkbox"/> Scheda catastale | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Visura storica per immobile | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ispezioni telematiche | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copia titoli autorizzativi e agibilità / abitabilità | |
| <input type="checkbox"/> Copia eventuali convenzioni urbanistiche | |
| <input type="checkbox"/> Estratti strumenti urbanistici | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Estratto CDU – Certificato Destinazione Urbanistica | |
| <input type="checkbox"/> Relazione ipotecaria ventennale | |
| <input type="checkbox"/> Eventuali spese condominiali arretrate | |
| <input type="checkbox"/> Attestato di Certificazione Energetica (solo se presente) | |



Note di riferimento

¹ *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;

² *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

³ *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

⁴ *Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.*

⁵ *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

⁶ *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

⁷ *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.*

⁸ *Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.*

⁹ *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

¹⁰ *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.*

¹¹ *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*

¹² *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*

¹³ *Loft: può essere anche un attico.*

¹⁴ *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.

¹⁵ *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.*

¹⁶ *Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.*

¹⁷ *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.*

¹⁸ *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.*

¹⁹ *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.

²⁰ **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 sottomercati 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.

²¹ **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.

²² **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.

²³ **Fase del mercato immobiliare:** è riferita all'andamento ciclico del mercato.

²⁴ **Recupero:** i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

²⁵ **Espansione:** i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

²⁶ **Contrazione:** i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

²⁷ **Recessione:** i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

²⁸ **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.

²⁹ **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.

³⁰ **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.

³¹ **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.

³² **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

³³ **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.

³⁴ **Superficie commerciale:** è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie S_i, in ragione dei rapporti mercantili (n). La superficie commerciale viene così calcolata: $S1 + \sum n \cdot S_i$

³⁵ **Superficie commerciale:** è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie S_i, in ragione dei rapporti mercantili (n). La superficie commerciale viene così calcolata: $S1 + \sum n \cdot S_i$

³⁶ **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).

³⁷ **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.

³⁸ **Servizi:** indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

³⁹ **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).

⁴⁰ **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

⁴¹ **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).

⁴² **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.

⁴³ **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).

⁴⁴ **Minimo:** l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

⁴⁵ **Medio:** l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

⁴⁶ **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.
⁴⁷ Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴⁸ 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.

⁴⁹ 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.

⁵⁰ Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

⁵¹ Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁵² 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.

⁵³ 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.

⁵⁴ Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

⁵⁵ 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).

⁵⁶ Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.

⁵⁷ 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.

⁵⁸ 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.

⁵⁹ 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).

⁶⁰ 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.

⁶¹ 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.

⁶² 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.

⁶³ 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).

⁶⁴ Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

⁶⁵ Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

⁶⁶ 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.

⁶⁷ Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto

⁶⁸ 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

⁶⁹ 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.

⁷⁰ Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenze catastali 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.

⁷⁰ Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti i 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.

⁷¹ 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.

⁷² 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 urbane 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.

⁷³ 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.

⁷⁴ 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.).

⁷⁵ 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.

⁷⁶ 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.

⁷⁷ 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.

⁷⁸ 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.

⁷⁹ 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.

⁸⁰ 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.

⁸¹ 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.

