

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

## Esecuzione Immobiliare n. 494/2022

Giudice Esecuzioni: **Dott. Gianluigi Canali**

G.O.P. delegato dell'Esecuzione: **Dott. Marco Marullo**

### Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dal legale:

Esecutati:

Legale che rappresenta

Esperto incaricato:

**Arch. Federica Venturini**

Via G. Galilei n. 55, 25128 Brescia

Tel 3383952254

CF VNTFRC71R60B157E

Mail [federica.venturini@libero.it](mailto:federica.venturini@libero.it)

Pec [federica.venturini@archiworldpec.it](mailto:federica.venturini@archiworldpec.it)

Iscritta degli Architetti di Brescia al nr. 1977



*Timbro e firma*



## Date

Nomina dell'esperto:	18.01.2023
Conferimento d'incarico di stima:	10.02.2023
Data del rapporto di valutazione:	27.04.2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	9.06.2023

## Identificazione dei lotti

### LOTTO NR. 1/1: APPARTAMENTO CON SOFFITTA, CANTINA E AUTORIMESSA

#### Descrizione sintetica

Trattasi di un appartamento con soffitta, cantina, autorimessa e quota parte di spazi comuni in un fabbricato facente parte di un grande complesso residenziale, sito nel comune di Manerbio (Bs). L'edificio in linea è sito in via Giuseppe Verdi n. 86, è a quattro piani fuori terra, dove sono distribuiti otto appartamenti. Al seminterrato si trovano le cantine pertinenziali e dal giardino comune retrostante, ci si collega ad una corte, a ridosso della linea ferroviaria Brescia-Cremona, dove, in un corpo separato ad un unico piano fuori terra, si trova l'autorimessa, di tipo singolo.

Il trilocale in oggetto è al terzo piano e al livello soprastante lo completa una soffitta.

Lo stato di gestione, la conservazione e la manutenzione dei luoghi appaiono nel complesso buoni.

Ubicazione	: via Giuseppe Verdi n. 86, Manerbio (Bs)
Identificativi catastali	: al Catasto Fabbricati sez. NCT, fg 8, Mapp. 52 sub 40 e Mapp. 329 sub 6
Quota di proprietà	: ½ per ciascuno dei 2 esecutati = 1/1
Diritto di proprietà	: piena proprietà
Divisibilità dell'immobile	: indivisibile

Più probabile valore in libero mercato: € 105.500,00 (diconsi Euro centocinquemilacinquecento/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Il 1° Rapporto sul Mercato Immobiliare 2023 di Nomisma rileva che il mercato immobiliare italiano deve fare i conti con uno scenario nuovamente avverso, dopo l'exploit 2021-2022. L'accentuazione del rigorismo monetarista e la mancata indicizzazione dei salari penalizza il potere di acquisto, allargando la fascia di esclusione dal credito. Questo porta ad un calo sensibile delle richieste di finanziamento ed intenzioni di acquisto, stimabile nell'ordine del 14,6% su base annua. Con riferimento ai valori, rispetto ai centri intermedi, si conferma il perdurare di un'intonazione positiva (del +3,1% su base annua dei prezzi delle abitazioni usate). La situazione sul versante locativo è una pressione rialzista sui canoni (+ 3,6% su base annua per le abitazioni usate). Pertanto, valutato il caso in oggetto si rileva scarsa possibilità di commerciabilità nel medio periodo.

## Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 14
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

## Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____



Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

### Limitazioni

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

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

### Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

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

- ISCRIZIONE CONTRO del 16/06/2006 – n. 32282/7115  
Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 1/12/2022 – n. 55729/37617  
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

### Indice

#### LOTTO NR. 1/1: APPARTAMENTO CON SOFFITTA, CANTINA E AUTORIMESSA

<a href="#">1. Inquadramento dell'immobile.....</a>	<a href="#">4</a>
<a href="#">2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....</a>	<a href="#">7</a>
<a href="#">3. Audit documentale e Due Diligence.....</a>	<a href="#">11</a>
<a href="#">3.1 Legittimità edilizia – urbanistica.....</a>	<a href="#">11</a>
<a href="#">3.2 Rispondenza catastale.....</a>	<a href="#">13</a>
<a href="#">3.3 Verifica della titolarità.....</a>	<a href="#">14</a>
<a href="#">4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....</a>	<a href="#">16</a>
<a href="#">5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....</a>	<a href="#">16</a>
<a href="#">6. Fasi – Accertamenti e date delle indagini.....</a>	<a href="#">17</a>
<a href="#">7. Analisi estimativa.....</a>	<a href="#">17</a>
<a href="#">8. Riepilogo dei valori di stima.....</a>	<a href="#">19</a>
<a href="#">9. Dichiarazione di rispondenza.....</a>	<a href="#">20</a>
<a href="#">10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....</a>	<a href="#">21</a>
<a href="#">11. Bibliografia.....</a>	<a href="#">21</a>
<a href="#">12. Note di riferimento.....</a>	<a href="#">21</a>



**.LOTTO 1/1 APPARTAMENTO CON SOFFITTA, CANTINA E AUTORIMESSA**

**.1. Inquadramento dell'immobile**

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

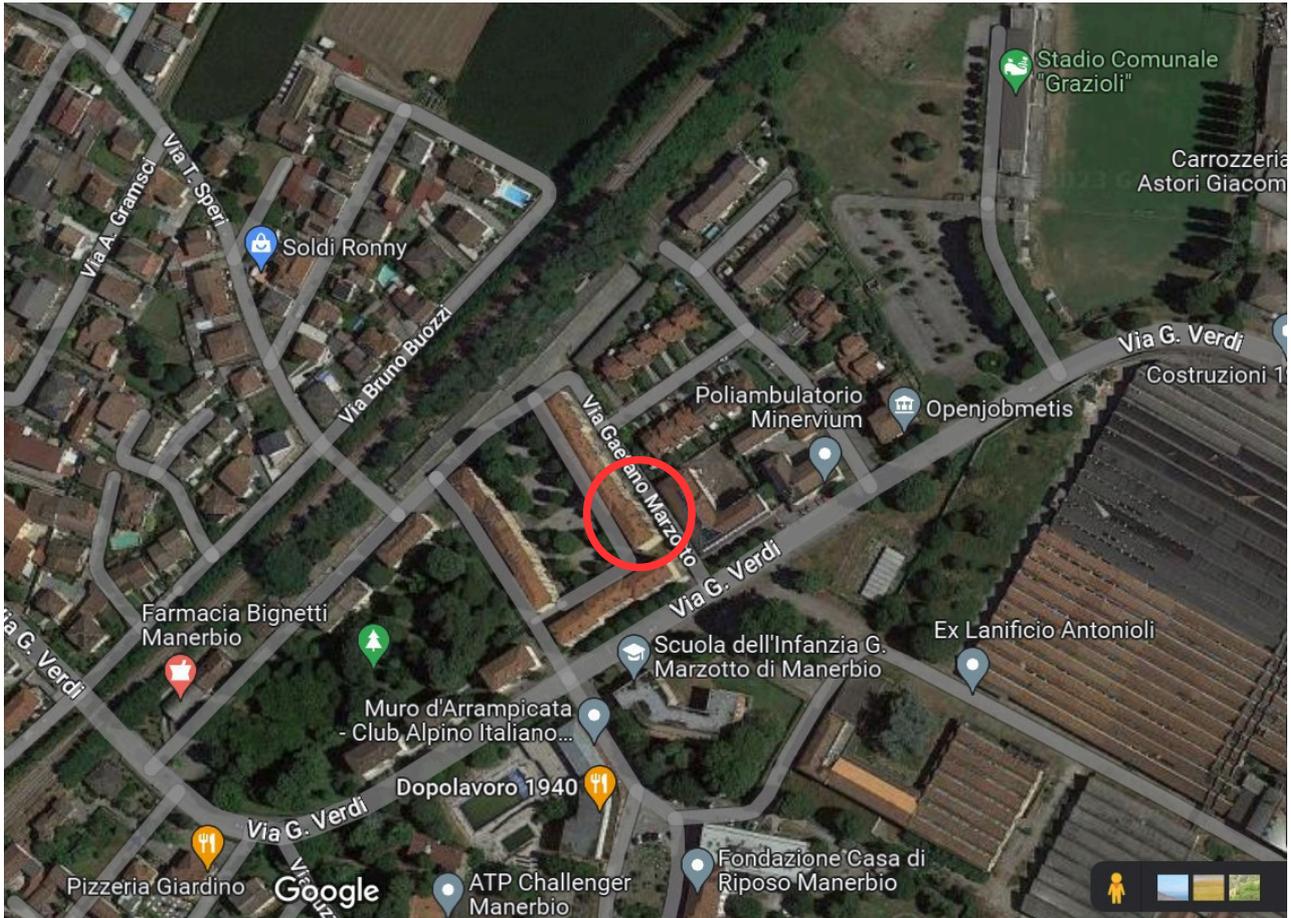
- Localizzazione <sup>2</sup>**     Provincia : Brescia     Comune: Manerbio     Frazione:     Località:  
 Quartiere:     Via/Piazza: Via Giuseppe Verdi     Civico n. : 86
- Zona**     Urbana     Centrale     Semi-centrale     Periferica  
 Extra urbana     Agricola     Industriale     Artigianale     Residenziale



Mappa geografica Geopoi Maps - Agenzia delle Entrate Latitudine 45.359632 – Longitudine 10.138443

- Destinazione urbanistica dell'immobile <sup>3</sup>**     Residenziale     Direzionale <sup>4</sup>     Commerciale  
 Turistico-ricettivo     Industriale     Artigianale     Terziario <sup>5</sup>     Sportiva     Agricolo
- Tipologia immobiliare <sup>6</sup>**     Terreno     Fabbricato
- Indicare lo stato di conservazione:  
 nuovo <sup>7</sup>     ristrutturato <sup>8</sup>     semi-nuovo <sup>9</sup>  
 usato <sup>10</sup>     rudere <sup>11</sup>
- Indicare se l'immobile è :  
 indipendente     in condominio
- Tipologia edilizia dei fabbricati <sup>12</sup>**     fabbricato storico     fabbricato singolo  
 fabbricato in linea     fabbricato rurale  
 fabbricato a schiera     fabbricato pluri-famigliare  
 fabbricato tipico     fabbricato a corte





Orto foto Google Maps

- Tipologia edilizia unità immobiliari** <sup>13</sup>
- appartamento     appartamento (attico)
  - appartamento (loft<sup>14</sup>)     villa
  - villino     villetta a schiera     autorimessa (garage/box)     posto auto coperto (fabbricato)
  - posto auto coperto (tettoia)     posto auto scoperto
  - cantina     altro: soffitta

**Caratteristiche generali dell'immobile**    *Descrizione sintetica (da sopralluogo e relazioni agli atti)*

- Struttura in elevazione: mista in c.a. e laterizio;
- Solai: in latero-cemento; balconi, rampe di scale e travi in c.a.;
- Copertura: del tipo a padiglione con orditura primaria e secondaria in legno, gronde in laterizio, manto in coppi;
- Murature portanti: plinti e fondazioni presumibilmente in c.a.; muri in cls al piano seminterrato; ai piani superiori di tipo portante in laterizio con pilastri in c.a., gettato in opera;
- Coibentazioni/Impermeabilizzazioni: non rilevabili;
- Divisori tra unità: in laterizio;
- Infissi esterni dell'unità: finestre in legno mordenzato a tinta scura con vetro-camera e zanzariera; ulteriore infisso esterno in alluminio e vetro semplice; tapparelle in plastica di colore verde per oscuramento;
- Infissi interni: in legno verniciato con specchiatura ove montate; portoncino del tipo rinforzato sempre in



legno massiccio; basculante del box in lamiera zincata con apertura manuale; chiusura del balcone a formare la veranda in profili di alluminio con vetri apribili;

Pavimenti e rivestimenti: davanzali in lastre di pietra di "Botticino", pedate/alzate della scala comune in lastre di marmo rosso tipo "Verona" e pianerottoli in piastrelle ceramiche; pavimentazioni dell'atrio seminterrato con lavatoi comuni e soffitte al 4° piano si presentano in battuto di cemento; la cantina ha pavimentazione in gres; l'alloggio presenta parquet in rovere a doghette di formato quadrato, tranne per bagno, cucina e veranda con piastrelle/rivestimenti di tipo ceramico; il box è finito in cemento a grana grossa;

Impianto riscaldamento: autonomo, con termosifoni in ghisa ed un termoconvettore collegati ad una caldaia murale di potenza adeguata posta nella veranda;

Impianto sanitario: l'acqua calda sanitaria è riscaldata dalla caldaia autonoma; le apparecchiature sanitarie sono di tipo medio-standard;

Impianto gas: a metano;

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia con materiali e componenti standard;

Impianto climatizzazione: di tipo parziale con due condizionatori uno in una camera da letto e l'altro nel soggiorno con altrettanti motori esterni sui perimetrali opposti;

Altri impianti : non presenti;

Allaccio fognatura: esistente;

Fonti rinnovabili : non presenti;

Finiture esterne: facciate intonacate al civile e tinteggiate nelle gamme dei gialli; parapetti dei balconi e delle rampe di scale, oltre a recinzioni sopra i muretti verso strada in tubolari di ferro di colore grigio; canali, pluviali e lattoneria in alluminio verniciato colore "testa di moro";

N. totale piani: quattro livelli fuori terra oltre ad un piano seminterrato ed una soffitta.

Altro

**Dimensione** <sup>15</sup>                       Piccola                       Media                       Grande

**Caratteri domanda e offerta** <sup>16</sup>

Lato acquirente

Privato

Società

Cooperativa

Ente

Lato venditore

Privato

Società

Cooperativa

Ente

Esecuzione Immobiliare: asta

**Forma di mercato** <sup>17</sup>

Concorrenza monopolistica <sup>18</sup>

Concorrenza monopolistica ristretta <sup>19</sup>

Oligopolio <sup>20</sup>

Monopolio <sup>21</sup>

Monopolio bilaterale <sup>22</sup>





Nord-ovest: perimetrale verso strada;  Est: proprietà di terzi accessibile da altro vano scala;  Sud-est: perimetrale verso corte comune;  Ovest: vano scala comune e altra proprietà;  
 – relativamente al P. 4° (soffitta):

Nord-ovest: passaggio comune;  Est: proprietà di terzi;  Sud-est: perimetrale verso corte comune;  
 Ovest: vano scala comune;  
 – relativamente al P. S-1 (cantina):

Nord-ovest: passaggio comune;  Est: proprietà di terzi;  Sud-est: perimetrale contro terra;  
 Ovest: vano scala comune;

Identificativo  Sezione NCT  Foglio 8:

Particella 329  Subalterno 6: autorimessa a piano terra

**Confini** Indicare i confini catastali:

Nord: perimetrale verso fascia di rispetto ferrovia;  Est, Ovest: proprietà di terzi;  Sud: area comune.

**Consistenza**  Rilievo  Interno ed esterno  Solo esterno

Diretto in loco Collaboratore

Desunto graficamente da:

- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 6/03/2023

**Criterio di misurazione**  SEL<sup>32</sup>- Superficie Esterna Lorda

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

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

**Calcolo superfici di proprietà** Indice mercantile <sup>35</sup> Sup. corretta

Superficie principale alloggio P 3°	m <sup>2</sup>	89,60	100 %	89,60
-------------------------------------	----------------	-------	-------	-------

Superficie secondarie

<input type="checkbox"/> Balcone	m <sup>2</sup>	____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Terrazzo compresa scala esterna	m <sup>2</sup>	____,____	____ %	
<input checked="" type="checkbox"/> Veranda	m <sup>2</sup>	3,80	50 %	1,90
<input checked="" type="checkbox"/> Soffitta <sup>36</sup>	m <sup>2</sup>	7,36	50 %	3,68
<input type="checkbox"/> Mansarda <sup>37</sup>	m <sup>2</sup>	____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Soppalco	m <sup>2</sup>	____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Loggiato	m <sup>2</sup>	____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Locali taverna	m <sup>2</sup>	____,____	____ %	
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina separata <sup>39</sup>	m <sup>2</sup>	5,52	50 %	2,76
<input type="checkbox"/> Accessorio separato <sup>40</sup>	m <sup>2</sup>	____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Portico antistante	m <sup>2</sup>	____,____	____ %	



<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m <sup>2</sup>	17,52	50 %	7,86
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m <sup>2</sup>	____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m <sup>2</sup>	____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m <sup>2</sup>	____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m <sup>2</sup>	____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Area condominiale <sup>41</sup> scoperta	m <sup>2</sup>	____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m <sup>2</sup>	____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Altro				

**Superficie commerciale** <sup>42</sup> totale mq 105,80 arrotondato a m<sup>2</sup> **106,00**

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

### Caratteristiche qualitative

Manerbio è un comune di 13.319 abitanti, situato nel distretto della Bassa Bresciana centrale, ad una distanza di 20 chilometri da Brescia e 30 da Cremona. Dal 1997 si fregia del titolo di città.

Il territorio circostante è prevalentemente pianeggiante e caratterizzato dalla campagna, dal fiume Mella e dalle molte industrie sviluppatesi soprattutto nella zona nord-est, sul confine con il comune di Leno, praticamente a ridosso del casello autostradale dove sono presenti fabbriche, officine, magazzini di varie tipologie di lavoro. Una delle fonti di ricchezza maggiore rimane il mercato agricolo, la cui produzione occupa circa 16 km<sup>2</sup> dei quasi 28 del territorio totale; vi è anche un'area artigianale di circa 100.000 m<sup>2</sup> nella zona ovest del comune.

Il blocco urbano è compatto, con una densità abitativa di circa 500 abitanti per km<sup>2</sup>; un'area antropizzata di circa 9 km<sup>2</sup> su un territorio totale di oltre 27 km<sup>2</sup>. La cittadina è divisa principalmente in 6 grandi zone, con 12 quartieri, uno dei quali è la città sociale del Lanificio di Gaetano Marzotto. Negli anni Trenta e Quaranta infatti, intorno alla fabbrica, furono costruite case per operai e impiegati (ove posti i beni oggetto di stima), abitazioni per dirigenti, ville per direttori e vicedirettori, cinematografo, dopolavoro, piscina, tennis e campi da bocce, campo sportivo, asilo, convitto, casa di riposo, lanerie e albergo: la cosiddetta "città sociale" che si proponeva come "modello culturale" e ha coinvolto "il vecchio centro ed il territorio in un nuovo tipo di sviluppo". Il lanificio ha chiuso i battenti definitivamente nel 2003.

Manerbio è un polo attrattivo per i comuni circostanti, poiché dispone di servizi come l'ospedale, vari uffici, dieci istituti scolastici e due teatri; possiede la tenenza della Guardia di finanza, la stazione ferroviaria, numerosi istituti di credito, punti vendita di piccole media e grande distribuzione, l'autostrada, due strade statali (la 45 Bis e la SS668), l'Autostrada A21 Brescia-Piacenza, la strada provinciale Lenese ed un parco acquatico.

La stazione ferroviaria, inaugurata nel 1866, si trova sulla linea ferroviaria Brescia-Cremona, percorrendo il territorio manerbiese per un totale di quasi sei chilometri, in direzione nord-sud.

I beni oggetto di stima sono costituiti da un appartamento con pertinenze quali cantina, soffitta e garage, oltre la quota di parti comuni. La tipologia è quella del quadrilocale posto al quarto piano, articolato in un corridoio che distribuisce un servizio igienico e due camere, sfociando in un soggiorno con sala e cottura separate, completato da un balcone. Il percorso distributivo soffre della mancanza di ascensore nel vano scala comune. L'appartamento ha una distribuzione funzionale con una dimensione media, ma scarso spazio esterno vivibile. L'esposizione è discreta dato il soggiorno ad sud-est così pure la ventilazione con fronti liberi su due lati. Le finiture, sia esterne che interne, sono di tipo medio; discreto è il livello di manutenzione e di pulizia degli spazi comuni. La soffitta e la cantina costituiscono indispensabili accessori a



completamento dello spazio abitativo, il box è penalizzato dal fatto di essere in corpo separato, staccato dal collegamento verticale.

### Caratteristiche delle unità oggetto di valutazione

- Livello di piano <sup>43</sup> Piano Semi-interrato (S-1), Piano 3° e 4°  
 Ascensore <sup>44</sup>  Presente  Assente  Vetustà dell'ascensore (anni)  
 N. servizi <sup>45</sup> 1  W.c.  Lavabo  Bidet  Vasca  Vasca con doccia  
 Vasca con idromassaggio  Doccia con idromassaggio  Doccia  Scaldabagno elettrico  
 Vetustà del bagno: 10 anni circa

### Impianti in dotazione

Riscaldamento :  Presente : Vetustà (anni) non è dato sapere, si presume risalente al periodo di costruzione dell'edificio come tubazioni, con caldaia sostituita e stufa aggiunta dopo (10/12 anni presunti)  Assente:

Se presente indicare la tipologia  Centralizzato  Autonomo

Alimentazione:  metano  gas  gas propano liquido  olio combustibile  
 elettrico  pompa di calore  biocombustibili  teleriscaldamento

Elementi radianti:  radiatori  pavimento  aria  altro

Condizionamento:  Presente : Vetustà (anni) stimati: 10/15 circa  Assente

Se presente indicare se  Totale  Parziale : Vetustà (anni): 10/15 circa

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

Elettrico  Presente : Vetustà (anni) non è dato sapere, si presume risalente al periodo di costruzione dell'edificio con alcune integrazioni di prese, dalle placche si stimano 30 anni circa  Assente

Idraulico  Presente : Vetustà (anni) non è dato sapere, si presume risalente al periodo di costruzione dell'edificio, integrato con il rifacimento del bagno, con vetustà di 10 anni circa  Assente

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

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

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

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

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

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



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

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

**Inquinamento**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Licenza o Concessione Edilizia  Concessione Edilizia: C.E. n. 303/86 rilasciata in data 3.11.1986 per nuova autorimessa

Denuncia Inizio Attività  Segnalazione Certificata di Inizio Attività  Altro  Pratiche in sanatoria: C.E. Prot. n. 2240 rilasciata in data 27.02.1989 per tamponamento balcone  Condono edilizio

Certificato Abitabilità/agibilità  Presente  Assente Motivo assenza: non è mai stato richiesto

Indicare la documentazione visionata:

C.E. n. 303/86 rilasciata in data 3.11.1986 per la costruzione di nuova autorimessa, composta dai seguenti documenti:

-richiesta di Concessione edilizia alla nuova costruzione con indicazione dell'osservanza allo strumento urbanistico generale e sistema di costruzione del fabbricato;



- dichiarazione del proprietario sull'unicità del garage in costruzione;
- parere favorevole della Commissione edilizia con nulla osta sanitario;
- tav n. 01 : planimetria di progetto con calcoli volumetrici;
- tav n. 02 : pianta piano terra, prospetti, sezione.

C.E. Prot. n. 0514890104/001 rilasciata in data 27.02.1989 per la regolarizzazione di tamponamento di balcone;

- domanda di sanatoria per edifici residenziali mod. 47 per opere rientranti negli abusi 1,2,3 di cui alla legge 28/2/1985 n. 47;
- dichiarazione del proprietario sull'anno di ultimazione dell'abuso con fotografia;
- parere favorevole della Commissione edilizia;
- tav unica con estratto mappa, pianta dell'appartamento con evidenziato il balcone tamponato da sanare, con sezioni dello stesso;
- dichiarazione di avvenuta presentazione all'UTE di Brescia di pratica catastale in data 3.4.1987;
- determinazione della somma dovuta a titolo di oblazione e calcolo del contributo dovuto per urbanizzazioni.

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

Data verifica urbanistica: 22/02/2023 e 5/04/2023

**Nota:**

Nel corso dei due accessi agli atti espletati presso l'ufficio tecnico, è emerso che le “case operaie Marzotto” sono antecedenti il 1942 mentre l'archivio comunale parte dal 1951. Il tecnico ha riferito che più volte sono stati cercati titoli edilizi originari dei fabbricati, ma non sono mai stati trovati, inoltre l'archivio in passato ha subito un incendio.

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

**Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico PGT  Vigente dall'approvazione con delibera del C.C. n. 48 del 18.08.2009 (pubblicato sul BURL serie I e C n. 51 del 23.12.2009) e successive varianti, approvate con le seguenti Delibere di Consiglio Comunale n.ri: 36/2010, 42/2010, 47/2011, 48/2011, 16/2014, 29/2016.

Adottato

Secondo il Piano delle Regole, il fabbricato di cui fanno parte i beni sorge in zona R1 "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale, identificati con l'edificazione del consolidato", senza alcun tipo di vincolo amministrativo e limitazione paesistico-ambientale. Le norme valevoli sono quelle all'art. 36 delle N.T.A.

Convenzione Urbanistica  No  Se Si inserire gli estremi della convenzione



Cessioni diritti edificatori                       No                       Se Si inserire gli estremi della convenzione

### Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici                       No                       Se Si quali:

Vincoli ambientali                       No Nessuno                       Se Si quali:

Vincoli paesaggistici                       No Nessuno                       Se Si quali:

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

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

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

#### DICHIARA

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

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

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

No, perché

Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : €

**Note :** -----

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

Immobili identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 8, Sezione urbana NCT:

mapp 52, sub 40, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, sup. catastale 105 mq (escluse aree scoperte 105 mq), Rendita € 340,86;

mapp 329, sub 6, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, sup. catastale 15 mq, Rendita € 37,96.

Documentazione visionata                       Direttamente presso Agenzia Entrate – Ufficio provinciale di Brescia - Territorio



Dai siti web: Agenzia delle Entrate-Agenzia del Territorio

Elenco Documentazione visionata

Visura attuale Catasto Fabbricati

Schede Catastali

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo mappale

Tipo frazionamento

Altro

Data verifica catastale 16/02/2023 e 18/02/2023

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

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

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

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: nella scheda planimetrica in corridoio è presente una porta per accedere alla cottura (non presente in loco) e lo stesso è diviso con porta dal soggiorno, ma la parete è stata eliminata. L'apertura tipo finestra, fra cottura e sala, presente nel disegno, è sostituita invece dall'accesso alla cucina che avviene direttamente dal vano pranzo.

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

Note : -----

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

#### **Inquadramento della titolarità**

Tipo di atto : Compravendita



Notaio : Dott. Giancarlo Camardella  
Data atto : 08.06.2006  
Repertorio : nr. 12934  
Raccolta : nr. 2589  
Estremi registrazione : Brescia, 15/06/2006 nr. 5989 serie 1T  
Estremi trascrizione : Brescia, 16/06/2006 nr. 32281/18907

Quota di proprietà

Intera [1/1]

Parte: indicare la quota [ \_\_/\_\_ ]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari:

1/2  e 1/2 di

Usufrutto

No

Si se Si indicare il nominativo \_\_\_\_\_

Nuda proprietà

No

Si se Si indicare il nominativo \_\_\_\_\_

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

### Condizioni limitanti

Servitù

Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

da titolo

apparenti:

Vincoli

No

Si se Si quali

Oneri

No

Si se Si quali

Pesi

No

Si se Si quali

Gravami

No

Si se Si quali

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

Libero

Occupato (vedasi note)

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dagli esecutati, specificando gli estremi di registrazione

Tipo di contratto:

€/anno €



Rata €

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione:

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

Sì  No, se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate 27/02/2023

**Note:** I beni, alla data del sopralluogo, risultano abitati dai due coniugi esegutati, come riferito dalla Sig.ra Paczal Olimpia Florina, presente al sopralluogo. Presso l'Agenzia delle Entrate, dall'indagine effettuata e fino alla data dell'ispezione infatti non sono emersi contratti d'affitto registrati nel periodo antecedente il pignoramento e che risultino ancora validi.

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

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

Pur trattandosi di 8 unità residenziali, i proprietari non si sono costituiti in condominio. E' emerso che gli stessi gestiscono in maniera autonoma (con due condomini individuati: Paczal Carol e Soretti Giuseppe) i costi delle utenze sulle parti comuni (luce scale, acqua lavatoi e giardino) e le spese per manutenzioni, quando necessarie.

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

Fino al 1/12/2022, come risulta dalla relazione legale ventennale, i beni oggetto della presente stima risultano in ditta al [redacted] (comproprietario per la quota di ½) e alla [redacted] [redacted] (comproprietaria per la quota di ½), liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalità:

Iscrizione del **16/06/2006** – R.P. 7115 – R.G. 32282

Pubblico Ufficiale: Notaio Giancarlo Camardella, Rep. 12935/2590 del 08/06/2006

**Ipoteca volontaria** da Concessione a garanzia di mutuo



Trascrizione del **01/12/2022** – R.P. 37617– R.G. 55729

Pubblico Ufficiale: Ufficiali giudiziari -Tribunale di Brescia Repertorio 8756 del 03/10/2022

**Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

**Note** : a partire dal 1.12.2022 e fino al 19.04.2023, come da aggiornamento condotto dal Ctu in ambito di ispezione ipotecaria, risulta sui beni suddetti la trascrizione del pignoramento immobiliare.

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

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

10.02.2023 - Tribunale di Brescia: giuramento telematico;

10.02.2023 - Tribunale di Brescia: accesso al fascicolo telematico e scaricamento documenti;

12.02.2023 - Richiesta di atto di compravendita allo studio notarile del Notaio rogitante con ricevimento di copia informale in data 14.02.2023;

15.02.2023 - Protocollazione 1° richiesta per accesso agli atti presso il Comune di Manerbio;

16.02.2023 e 18.02.2023 - Accesso telematico all'Agenzia delle Entrate/Servizi catastali: visura catastale storica, estratti mappa, schede planimetriche dei beni;

18.02.2023- Agenzia delle Entrate/Ufficio locazioni DP Brescia: richiesta via e-mail sulla verifica di eventuali contratti di locazione, con risposta del 27.02.2023

22.02.2023 – Comune di Manerbio: presa visione ed estrazione copia delle pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico-edilizia privata con ricerca nell'archivio cartaceo di eventuali licenze originarie;

23.02.2023 - Protocollazione 2° richiesta per accesso agli atti presso il Comune di Manerbio;

27.02.2023 -Invio comunicazione ai proprietari di convocazione sopralluogo, dopo averlo concordato con il custode, che spedisce raccomandata R.R. congiunta;

06.03.2023 – Comune di Manerbio: sopralluogo esterno ed interno ai beni;

25.03.2023 – Ispezione telematica e download estratti PGT Comune di Manerbio (Bs);

05.04.2023 – Comune di Manerbio: presa visione di ulteriori pratiche edilizie risultate non pertinenti;

19.04.2023 - Accesso all'Agenzia delle Entrate/Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare: ispezione ipotecaria;

**24.04.2023** – Invio telematico perizia di stima al Tribunale di Brescia.



## **.7. Analisi estimativa**

### **Utilizzo della valutazione**

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

### **Basi del valore**

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

*"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

*"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

*"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

### **Assunzioni limitative**

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



### Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico : nessuna

### Verifica del migliore e più conveniente uso <sup>79</sup> (HBU\_ Highest and Best Use )

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Si

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

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

Metodo del confronto

MCA<sup>80</sup> con nr. .... comparabili

Sistema di Stima <sup>81</sup>

MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_ comparabili

Sistema di ripartizione <sup>82</sup>

Analisi di regressione <sup>83</sup> semplice con nr. \_\_\_\_ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_ dati campione

Altro: metodo sintetico parametrico- comparativo

Finanziario <sup>84</sup>

Capitalizzazione diretta <sup>85</sup>

Capitalizzazione finanziaria <sup>86</sup>

Analisi del flusso di cassa scontato <sup>87</sup>

Dei costi

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

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

### **LOTTO 1 / 1**



Per quanto concerne gli immobili identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 8, Sezione urbana NCT:

- mapp 52, sub 40 (ex mapp 4448 sub 40 del Fg 17), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, sup. catastale 105 mq (escluse aree scoperte 105 mq), Rendita € 340,86;

- mapp 329, sub 6, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, sup. catastale 15 mq, Rendita € 37,96

il più probabile **valore in libero mercato** del Lotto 1/1 con la piena proprietà viene di fatto quantificato in **€ 118.100,00** (diconsi Euro centodiciottomilacento/00)(vedasi allegato I ).

Note : -----

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

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

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

in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### **DICHIARA**

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

Data rapporto valutazione: **24/04/2023**

Timbro e firma



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

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

1. **Analisi estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato** (allegato I)
2. Elaborati fotografici esterni ed interni;
3. Atto di provenienza;
4. Titoli autorizzativi reperiti presso il Comune di Manerbio;
5. Estratti strumenti urbanistici della zona ed NTA;
6. Visure catastali;
7. Estratto mappa;
8. Schede catastali;
9. Verifica esistenza contratti di locazione presso Agenzia delle Entrate con risposta formale;
10. Ispezioni e trascrizioni ipotecarie;
11. Estratto Listino immobiliare Probrixia e Banca dati Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

## **.11. Bibliografia**

*IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.*

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

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

*Manuale di Best Practice, Crif*

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

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

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

<sup>1</sup> *Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:*

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



- <sup>2</sup> *Localizzazione*: indica la posizione dell'immobile nello spazio geografico ed economico.
- <sup>3</sup> *Destinazione*: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.
- <sup>4</sup> *Direzionale*: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.
- <sup>5</sup> *Terziario*: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.
- <sup>6</sup> *Tipologia immobiliare*: riguarda le classificazioni degli immobili.
- <sup>7</sup> *Nuovo*: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.
- <sup>8</sup> *Ristrutturato*: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.
- <sup>9</sup> *Seminuovo*: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.
- <sup>10</sup> *Usato*: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.
- <sup>11</sup> *Rudere*: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.
- <sup>12</sup> *Tipologia edilizia dei fabbricati*: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.
- <sup>13</sup> *Tipologia edilizia delle unità immobiliari*: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliare.
- <sup>14</sup> *Loft*: può essere anche un attico.
- <sup>15</sup> *Dimensione*: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.
- <sup>16</sup> *Caratteri della domanda e dell'offerta*: mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato.
- <sup>17</sup> *Forma di mercato*: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.
- <sup>18</sup> *Concorrenza monopolistica*: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.
- <sup>19</sup> *Concorrenza monopolistica ristretta*: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.
- <sup>20</sup> *Oligopolio*: il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.
- <sup>21</sup> *Monopolio*: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sotto mercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.
- <sup>22</sup> *Monopolio bilaterale*: esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.
- <sup>23</sup> *Filtering*: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.
- <sup>24</sup> *Fase del mercato immobiliare*: è riferita all'andamento ciclico del mercato.
- <sup>25</sup> *Recupero*: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.
- <sup>26</sup> *Espansione*: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.
- <sup>27</sup> *Contraazione*: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.
- <sup>28</sup> *Recessione*: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.
- <sup>29</sup> *Dato immobiliare*: è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo. Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.
- <sup>30</sup> *Descrizione sintetica*: inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei vani principali, dei bagni/servizi igienici e di tutte le superfici accessorie esclusive che compongono l'immobile da valutare.



- <sup>31</sup> *Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.*
- <sup>32</sup> *Superficie Esterna Lorda (SEL): Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.*
- <sup>33</sup> *Superficie Interna Lorda (SIL): Per superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.*
- <sup>34</sup> *Superficie Interna Netta (SIN): Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.*
- <sup>35</sup> *Rapporto mercantile superficario ( $\pi_i$ ): riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale)  $p_i$  di una superficie secondaria generica  $x_i$  (con  $i=2,3,\dots,k$ ) e il prezzo unitario (o marginale)  $p_1$  della superficie principale  $x_1$  nel modo seguente:  $\pi_i = p_i : p_1$*
- <sup>36</sup> *Soffitta: locale o insieme di locali con finiture minime adibiti a deposito.*
- <sup>37</sup> *Mansarda: locale o insieme di locali che hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, nel caso in cui la mansarda sia direttamente collegata all'appartamento sottostante la sua superficie deve essere computata insieme alla superficie principale (mansarda abitabile) oppure locale o insieme di locali che non hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, la superficie deve essere computata come superficie accessoria (mansarda non abitabile).*
- <sup>38</sup> *Taverna: locale interrato o seminterrato con finiture civili, spesso anche dotato di servizio igienico e zona cottura.*
- <sup>39</sup> *Cantina: locale interrato o seminterrato destinato a deposito, con finiture minime.*
- <sup>40</sup> *Sgombero: locale (interno o esterno) adibito a ripostiglio in quanto deposito degli ingombri, masserizie e oggetti vari.*
- <sup>41</sup> *Area condominiale: spazi coperti o scoperti, attrezzati e non, di pertinenza di fabbricato condominiale.*
- <sup>42</sup> *Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale  $S_1$  e le superfici secondarie  $S_i$ , in ragione dei rapporti mercantili ( $\pi_i$ ). La superficie commerciale viene così calcolata:  $S_1 + \sum \pi_i$ .*
- <sup>43</sup> *Livello di piano: indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sotto strada (-1, -2, ecc) al piano terra - rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).*
- <sup>44</sup> *Ascensore: indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.i. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espressa in anni.*
- <sup>45</sup> *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*
- <sup>46</sup> *Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti – condominiali – elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*
- <sup>47</sup> *Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.*
- <sup>48</sup> *Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).*
- <sup>49</sup> *Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*
- <sup>50</sup> *Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*
- <sup>51</sup> *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*
- <sup>52</sup> *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*
- <sup>53</sup> *Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*
- <sup>54</sup> *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo(1), Medio (2), Massimo (3).*
- <sup>55</sup> *Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.*
- <sup>56</sup> *Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.*
- <sup>57</sup> *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*
- <sup>58</sup> *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*



<sup>59</sup> *Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*

<sup>60</sup> *Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*

<sup>61</sup> *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

<sup>62</sup> *Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>63</sup> *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<sup>77</sup> *Verifica della titolarità: Lo scopo è quello di analizzare tutti 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 particolare modo si tratta di analizzare:*

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## ALLEGATO 1

La presente perizia di stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti dal valutatore presso gli uffici pubblici, ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legato alla veridicità degli elementi reperiti e messi a disposizione del perito.

Il rapporto di valutazione tiene conto dell'analisi del mercato e delle sue peculiarità, in particolare delle condizioni di mercato, tempi di marketing, margine di guadagno atteso dall'acquirente.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente definito e limitato alla finalità stabilita e alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo finale derivante dalla sua assegnazione.

### Sviluppo della valutazione

Per effettuare la stima del più probabile valore di mercato del LOTTO UNICO il CTU, non avendo a disposizione dati di compravendite recenti avvenute per beni simili, ha optato per il metodo basato sul "confronto diretto" del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia e dimensione.

Il prezzo così individuato può essere "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti, scelti a discrezione del valutatore e secondo sua esperienza, che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile da stimare. Le fonti utilizzate sono di due tipi.

La prima indiretta fornisce un'indicazione orientativa sulla scorta di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate; la seconda, condotta in ambito fiduciario, si basa sulle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima, desumibili da operatori immobiliari dislocati in loco.

## LOTTO 1/1 Appartamento con autorimessa

### A) CALCOLO DEL VALORE DI STIMA

Le "fonti accreditate" o "indirette" prese in considerazione sono:

#### 1a) Agenzia del Territorio Quotazioni OMI Anno 2022/II semestre (ultimo disponibile)

Centrale MANERBIO Cod. Zona B1, Microzona catastale 1, Destinazione residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato	
<u>Abitazioni civili</u>	NORMALE	min	max
Superficie lorda	Catastale /commerciale	€ 970,00	€ 1.300,00
<u>Autorimessa</u>	NORMALE	min	max
Superficie lorda	Catastale /commerciale	€ 600,00	€ 870,00

#### 1b) Agenzia del Territorio Quotazioni OMI Anno 2022/II semestre (ultimo disponibile)

Periferica MANERBIO Cod. Zona D1, Microzona catastale 1, Destinazione residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato	
<u>Abitazioni civili</u>	NORMALE	min	max
Superficie lorda	Catastale /commerciale	€ 900,00	€ 1.200,00
<u>Autorimessa</u>	NORMALE	min	max
Superficie lorda	Catastale /commerciale	€ 470,00	€ 600,00

#### 2a) Listino immobiliare 2022 Pro-Brixia C.C.I.A. di Brescia

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato	
<u>Residenziale</u> (senza specifica)	Recente	min.	max
Superficie Lorda commerciale	(10-20 anni)	€ 1.305,00	€ 1.640,00

#### 2b) Listino immobiliare 2022 Pro-Brixia C.C.I.A. di Brescia

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato	
<u>Residenziale</u> (senza specifica)	Agibile 1	min.	max
Superficie Lorda commerciale	(20-25 anni)	€ 630,00	€ 970,00

Le "indagini da fonti fiduciarie" hanno permesso di sapere che il quartiere ove sorge il condominio è buono, comodo a tutti i servizi poiché vicino al centro del paese; inoltre, non essendo di recente urbanizzazione, è dotato di ampi standard quali parcheggi e aree verdi.

Purtroppo si è saputo che, per l'enorme complesso dell'industria tessile dell'Ex Marzotto, non è prevista a breve la realizzazione di un progetto di riqualificazione/riuso e questo si ripercuote negativamente sulle



condizioni ambientali, mostrando degrado, dovuto alla dismissione della zona.

Gioca a favore dell'appetibilità sul mercato, il fatto che il numero civico collegato a quella scala del complesso è risaputo essere ben abitato. Invece la collocazione dell'appartamento ad un piano alto, senza la presenza di ascensore, è sfavorevole restringendo il numero di possibili compratori.

Detto ciò, basandosi sul metodo del confronto sintetico comparativo, si ritiene di poter esprimere un valore unitario medio di €/mq 1.050,00 cui applicare, nel calcolo della stima, dei ragguagli in considerazione delle specificità (intrinseche ed estrinseche) emerse per il caso in esame.

Per le abitazioni, il coefficiente totale globale relativo ai parametri presi in considerazione per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'unità, si determina quale prodotto di tutti i coefficienti esposti nella tabella seguente:

#### COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
TIPOLOGIA	Abitazione in cond. plurifamiliare	1
PARCHEGGI	Edifici provvisti di almeno un posto auto per ogni unità	1,04
UBICAZIONE	Zona periferica	0,98
VETUSTA'	Da 20 a 40 anni (per interventi eseguiti)	0,90
FINITURE	Civili	1
MANUTENZIONE	Buona	1,03
ASCENSORE	Assente, piano 3°	0,88
SERVIZI IGIENICI	Singolo, in unità fino a 4 vani	1
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
CONDIZIONATORE	Autonomo parziale	1,01
INFISSI ESTERNI	Tapparelle	1
FINISTRATURE	Doppi vetri	1
SPAZI COMUNI	Cortile o corte	1,02
LUMINOSITA'	Ottima	1,03
ESPOSIZIONE	Panoramica	1,03
<b>Coefficiente globale</b>		<b>0,954</b>

Si determina il valore unitario dell'immobile applicando il coefficiente totale di comparazione al valore unitario medio scelto sopra:

$$\begin{aligned} \text{Val. unitario specifico} &= K_{\text{tot}} \times \text{Val. medio di riferimento} \\ &= 0,954 \times 1.050,00 \text{ €/mq} = 1.001,70 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

Valore unitario arrotondato = € 1.000,00 (diconsi Euro milleeuro/00) per metro quadro.

Il valore di stima unitario assunto è moltiplicato per la superficie commerciale di ogni elemento, ricavata da quella reale per il suo coefficiente mercantile, che tiene conto del differente valore commerciale dell'elemento rispetto all'edificio abitabile, per il quale il coefficiente assume il valore pari all'unità, addivenendo ad un valore complessivo del compendio immobiliare sotto riportato:

VALORE di mercato dei beni al LOTTO 1/1		Sez NCT, fg 8, Mapp. 52 sub 40 e Mapp. 329 sub 6	
	Superficie commerciale (Mq)	Stima unitaria	Stima
Totale immobili	106,00	€/mq 1000,00	€ 106.000,00
Totale			€ 106.000,00
<b>Deprezzamenti</b>			
Detrazione per costi di regolarizzazione spese condominiali arretrate			- € 0,00
Detrazione per costi di regolarizzazione catastale			- € 500,00
Detrazione per costi di regolarizzazione edilizia			- € 0,00
Totale			€ 105.500,00
Arrotondato a (diconsi centocinquemilacinquecento/00 euro)			<b>€ 105.500,00</b>
<b>Stima</b>			<b>€ 105.500,00</b>



## Conclusioni

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate, il Ctu ritiene congruo per il lotto Unico formato dall'unità residenziale comprensiva delle pertinenze esclusive e comuni, un **valore di mercato finale di € 105.500,00 (diconsi Euro centocinquemilacinquecento/00)**, con un valore €/mq di circa 1.000,00.

Brescia, 27.04.2023

