

# ***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

## **TRIBUNALE DI BRESCIA**

**Esecuzione Immobiliare n. 376 / 2023**

Riunita alla procedura n. \_\_\_\_ / \_\_\_\_

Giudice delegato:

**Dott. Canali Gianluigi**

### **Anagrafica**

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato:

Creditore intervenuto:

Rappresentato dall'Avvocato:

Esecutato:

Esperto incaricato:

**Geom. Gaetano Ferrara**

Con Studio in Brescia (BS), via Pasubio n. 6

C.F.: FRRGTN74M09B157Y

Tel.: 030.5233812

E-mail: [info@geometraferrara.com](mailto:info@geometraferrara.com)

Pec: [gaetano.ferrara1@geopec.it](mailto:gaetano.ferrara1@geopec.it)

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Brescia al nr. 4569

*Timbro e firma*



**Date**

Nomina dell'esperto:	18/10/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	06/11/2023
Data limite della consegna del rapporto di valutazione	03/03/2024
Udienza di comparizione delle parti	03/04/2024

**Identificazione dei lotti**

**LOTTO nr. 1 di 1**

**Descrizione sintetica**

Unità immobiliare ad uso abitativo al piano terzo di un più ampio complesso condominiale denominato "condominio Minidomus" costituito da due vani scale in un unico corpo di fabbrica.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene oggetto di perizia è ubicato in Comune di Brescia in Via del Risorgimento n. 1 ed è costituito complessivamente da n. 48 unità residenziali, n. 5 unità commerciali e da n. 31 autorimesse; parti comuni risultano il vano scala e ascensore (per il bene in trattazione scala A), vani scala all'interrato, locale contatori, cabina elettrica, locale caldaia, lavanderia e magazzino, locale fosse settiche, passaggio coperto interrato, scivolo, porticato d'uso pubblico e aree scoperte d'uso pubblico (dato desunto da elaborato planimetrico catastale agli atti)

L'unità oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento monolocale ad uso civile abitazione al piano terzo con accesso dal vano scala "A", ed è costituito da ingresso, locale unico cucina/letto, bagno, e piccolo balcone. Non risultano ulteriori pertinenze esclusive.

La quota proporzionale della comproprietà delle parti dell'edificio comuni alla predetta unità immobiliare, ai sensi dell'art.1117 del codice civile è pari a 10,86/1000.

Dalla documentazione condominiale fornita dall'Amministratore in carica, si desumono inoltre le seguenti ulteriori quote di pertinenza:

11,908/1000 per quota fissa riscaldamento

13,98/1000 per quota fissa acqua calda

Lo stato manutentivo e conservativo esterno è ottimo in quanto sono in fase di ultimazione lavori afferenti il Superbonus 110% - Ecobonus e risulta realizzato nuovo cappotto con sostituzione degli infissi esterni con nuovi serramenti in PVC.

Lo stato manutentivo e conservativo interno all'appartamento è scarso: il perimetro murale interno dei locali appare scrostato con notevoli distacchi di pittura e intonaco; nel bagno si rilevano spaccature nel cassonetto della colonna di scarico, manca il water e in generale versa in pessimo stato manutentivo e conservativo; sul pavimento del locale soggiorno sono evidenti le tracce in cemento a copertura dei tubi dell'acqua e del riscaldamento; le porte interne e la porta d'accesso dal vano scala versano in pessimo stato conservativo.

Dalle informazioni ricevute dall'Amministratore del condominio pare che in passato siano stati eseguiti lavori per cercare perdite d'acqua ad oggi risolte.

Il soffitto presenta residui di collante dovuti, con molta probabilità, alla rimozione di pannelli isolanti in polistirolo o similari.

Da verifica visiva l'impianto elettrico e probabilmente quello idrico non appaiono a norma.

Rilevato quanto sopra si ritiene che per rendere fruibile l'appartamento debbano essere preventivate necessarie opere interne di manutenzione straordinaria quali:

- Rifacimento degli impianti elettrico e idrosanitario
- Rifacimento completo del bagno (pavimenti, rivestimenti e sanitari oltre a ripristino e rotture murarie presenti)
- Rifacimento del pavimento e rivestimento del vano principale e del pavimento dell'ingresso
- Ripristino degli intonaci murari e della tinteggiatura su pareti e soffitti
- Sostituzione dei serramenti interni e della porta d'accesso dal vano scala
- Opere di finitura quali zoccolini battiscopa.

### **Confini**

a nord vano scala comune, ad est altra unità immobiliare di cui al subalterno 45, a sud affaccio su esterno, ad ovest affaccio su esterno;

### **Ubicazione**

Il bene oggetto di valutazione è ubicato in Comune Brescia, Via del Risorgimento n. 1, scala A, piano 3°.

### **Identificativi catastali**

Abitazione – Sezione NCT, foglio 40, particella 215, subalterno 44, Via del Risorgimento n. 1, scala A piano 3, Categoria A/2, Classe 6, vani 1,5, superficie catastale totale mq 32, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 31, Rendita catastale Euro 147,19

### Quota di proprietà

Diritto di proprietà per 1/1

### Diritto di proprietà

Proprietà pervenuta per atto amministrativo di certificato di denuncia di successione del 12 aprile 2022 Volume 88888n numero 165868, competenza Ufficio Territoriale Atti Pubblici, Successioni e Rimborsi IVA – TP5 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Brescia in data 16 febbraio 2023 al numero di registro generale 6123 e numero di registro particolare 4037 da

### Divisibilità dell'immobile

Immobile non divisibile.

**Più probabile valore in libero mercato** € 62.500,00 (euro sessantaduemilacinquecento/00)

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)** € 53.000,00 (euro cinquantatremila/00)

**Più probabile valore locativo** €/anno 6.000,00 (euro/anno seimila/00)

### "Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Immobile in ottimo stato manutentivo e conservativo per quanto concerne la parte esterna e in pessimo stato manutentivo e conservativo per quanto concerne la parte interna in condizioni di sufficiente commerciabilità con riferimento al ciclo immobiliare attuale.

### Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	vedi pagina 16
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	vedi pagina 19
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	vedi pagina 21

### **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	vedi pagina 22
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	vedi pagina 23
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	vedi pagina 22
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	vedi pagina 22

### **Limitazioni**

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	vedi pagina 27
Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	vedi pagina 27

### **Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

Dalle ispezioni ipotecarie allegate al presente elaborato, a far data dall'acquisto dell'immobile, si evince quanto segue:

1. TRASCRIZIONE del 21/05/2007 - Registro Particolare 16881 Registro Generale 28766 Pubblico ufficiale TRECCANI FRANCO Repertorio 131906/37936 del 03/05/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 21/05/2007 - Registro Particolare 7004 Registro Generale 28767 Pubblico ufficiale TRECCANI FRANCO Repertorio 131907/37937 del 03/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3. TRASCRIZIONE del 14/06/2010 - Registro Particolare 14039 Registro Generale 24602 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 9102 del 01/06/2010 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 941 del 07/02/2011 (CANCELLAZIONE)

4. ANNOTAZIONE del 07/02/2011 - Registro Particolare 941 Registro Generale 5076 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3961 del 24/12/2010 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE

5. ISCRIZIONE del 17/07/2015 - Registro Particolare 4228 Registro Generale 24420 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 7 del 07/01/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

6. TRASCRIZIONE del 16/02/2023 - Registro Particolare 4037 Registro Generale 6123 Pubblico ufficiale BRESCIA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 165868/88888 del 13/02/2023 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

7. TRASCRIZIONE del 07/09/2023 - Registro Particolare 27461 Registro Generale 39497 Pubblico ufficiale UFF.GIUD.UNEP CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 6550 del 20/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	8
2.	Inquadramento dell'immobile .....	8
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	11
4.	Audit documentale e Due Diligence .....	16
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica .....	16
4.2	Rispondenza catastale .....	19
4.3	Verifica della titolarità.....	21
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	23
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	25
7.	Analisi estimativa .....	26
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	28
9.	Dichiarazione di rispondenza .....	29
10.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione .....	30
11.	Bibliografia.....	31

## 1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione si sono così suddivise:

18/10/2023 Accettazione incarico - giuramento  
Verifica e studio fascicolo  
Visure catastali, estratto di mappa e richieste planimetrie catastali su piattaforma Sister  
Sopralluogo peritale presso i locali oggetto di esecuzione  
Stesura rilievo, verifica e stesura elaborati difformità, redazione computo metrico estimativo  
Reperimento di ultimo atto di provenienza - successione  
Reperimento atto precedente - compravendita  
Ispezioni ipotecarie su piattaforma Sister per ricerca elenco formalità  
Ricerca all'Agenzia delle Entrate per verifica presenza contratti in corso  
Ricerca atti comunali per verifiche urbanistiche presso l'Ufficio Edilizia Privata competente  
Ricerca certificato di residenza onde verificare lo stato di occupazione dell'immobile oggetto di pignoramento presso l'Ufficio Anagrafe competente  
Verifica della posizione spese condominiali presso l'Amministratore di condominio  
Ricerca Attestato di Prestazione Energetica  
Stesura relazione peritale e invio

## 2. Inquadramento dell'immobile

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

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

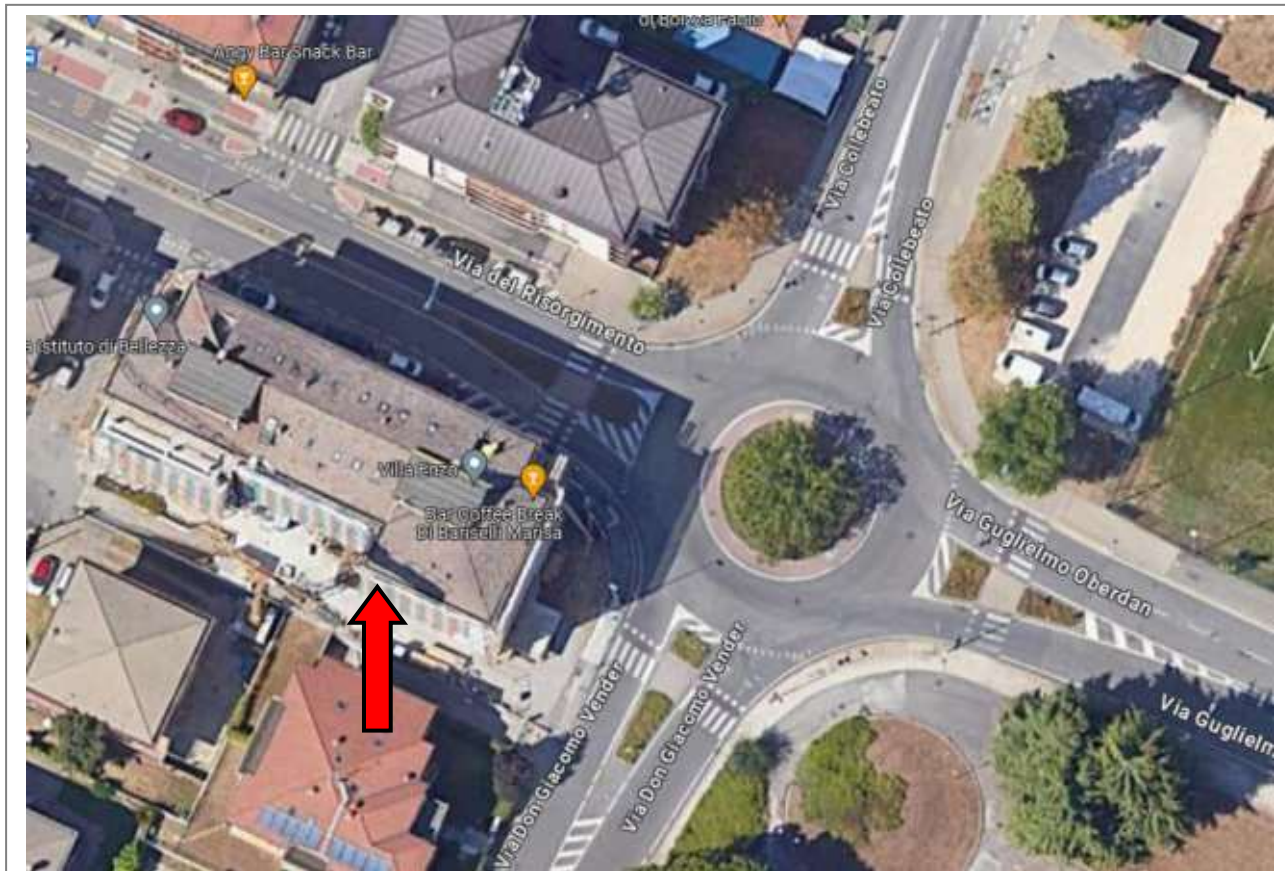
- Provincia           Brescia  
 Comune            Brescia  
 Frazione/Località   ///  
 Via                 del Risorgimento  
 Civico n.            1 scala A

#### Zona

- Urbana            Agricola  
 Industriale    Artigianale        Residenziale  
 Centrale        Semicentrale    Periferica        Extra urbana



## Mappa geografica



### 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>       seminuovo<sup>9</sup>       usato<sup>10</sup>       rudere<sup>11</sup>

Indicare se l'immobile è       indipendente       plurifamiliare (trattasi di abitazione in condominio)

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

- fabbricato storico       fabbricato singolo (condominio)       fabbricato in linea       fabbricato rurale  
 fabbricato a schiera       fabbricato bifamiliare       fabbricato tipico       fabbricato a corte

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

- appartamento     appartamento (attico)     appartamento (loft)<sup>14</sup>     villa     villino
- villetta a schiera     autorimessa (garage/box)     posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)     posto auto scoperto     cantina (locale di sgombero)     altro

**Caratteristiche generali dell'immobile**

*Descrizione sintetica*

- Struttura in elevazione:    Non rilevabile (si ipotizza cemento armato)
- Solai:    Non rilevabile (si ipotizza latero-cemento)
- Copertura:    Non rilevabile (si ipotizza latero-cemento)
- Murature perimetrali:    Non rilevabile (si ipotizza laterizio)
- Coibentazioni/Isolamenti:    Cappotto esterno
- Divisori tra unità:    Laterizio
- Infissi esterni:    PVC con vetro doppio
- Infissi interni:    Legno tamburato
- Pavimenti e rivestimenti:    Piastrelle di ceramica
- Impianto riscaldamento:    Centralizzato teleriscaldamento
- Impianto sanitario:    Sottotraccia
- Impianto gas:    Presente
- Impianto elettrico:    Sottotraccia
- Impianto climatizzazione:    Non presente
- Altri impianti:    Nessuno
- Allaccio fognatura:    Presente
- Fonti rinnovabili:    Nessuna
- Finiture esterne:    Cappotto termoisolante e tinteggiatura murale
- N. totale piani:    Dell'intero complesso edilizio: 7 (di cui uno interrato e sei fuori terra)

**Dimensione<sup>15</sup> - riferita esclusivamente al contesto locale**

- Piccola     Media     Grande

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

- Lato acquirente     Privato     Società     Cooperativa     Ente
- Lato venditore     Privato     Società     Cooperativa     Ente

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

Concorrenza monopolistica<sup>18</sup>       Concorrenza monopolistica ristretta<sup>19</sup>

Oligopolio<sup>20</sup>       Monopolio<sup>21</sup>       Monopolio bilaterale<sup>22</sup>

**Filtering**<sup>23</sup>

Assente       Up       Down

**Fase del mercato immobiliare**<sup>24</sup>

Recupero<sup>25</sup>       Espansione<sup>26</sup>       Contrazione<sup>27</sup>       Recessione<sup>28</sup>

**3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

**DATO IMMOBILIARE**<sup>29</sup>

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**<sup>30</sup>

1. Abitazione: foglio 40/NCT mappale 215 subalterno 44

Unità immobiliare ad uso abitativo al piano terzo di un più ampio complesso condominiale denominato "condominio Minidomus" costituito da due vani scale in un unico corpo di fabbrica.

Il complesso edilizio di cui è parte il bene oggetto di perizia è ubicato in Comune di Brescia in Via del Risorgimento n. 1 ed è costituito complessivamente da n. 48 unità residenziali, n. 5 unità commerciali e da n. 31 autorimesse; parti comuni risultano il vano scala e ascensore (per il bene in trattazione scala A), vani scala all'interrato, locale contatori, cabina elettrica, locale caldaia, lavanderia e magazzino, locale fosse settiche, passaggio coperto interrato, scivolo, porticato d'uso pubblico e aree scoperte d'uso pubblico (dato desunto da elaborato planimetrico catastale agli atti)

L'unità oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento monolocale ad uso civile abitazione al piano terzo con accesso dal vano scala "A", ed è costituito da ingresso, locale unico cucina/letto, bagno, e piccolo balcone. Non risultano ulteriori pertinenze esclusive.

La quota proporzionale della comproprietà delle parti dell'edificio comuni alla predetta unità immobiliare, ai sensi dell'art.1117 del codice civile è pari a 10,86/1000.

Dalla documentazione condominiale fornita dall'Amministratore in carica, si desumono inoltre le seguenti ulteriori quote di pertinenza:

11,908/1000 per quota fissa riscaldamento

13,98/1000 per quota fissa acqua calda

Lo stato manutentivo e conservativo esterno è ottimo in quanto sono in fase di ultimazione lavori afferenti il Superbonus 110% - Ecobonus e risulta realizzato nuovo cappotto con sostituzione degli infissi esterni con nuovi serramenti in PVC.

Lo stato manutentivo e conservativo interno all'appartamento è scarso: il perimetro murale interno dei locali appare scrostato con notevoli distacchi di pittura e intonaco; nel bagno si rilevano spaccature nel cassonetto della colonna di scarico, manca il water e in generale versa in pessimo stato manutentivo e conservativo; sul pavimento del locale soggiorno sono evidenti le tracce in cemento a copertura dei tubi dell'acqua e del riscaldamento; le porte interne e la porta d'accesso dal vano scala versano in pessimo stato conservativo.

Dalle informazioni ricevute dall'Amministratore del condominio pare che in passato siano stati eseguiti lavori per cercare perdite d'acqua ad oggi risolte.

Il soffitto presenta residui di collante dovuti, con molta probabilità, alla rimozione di pannelli isolanti in polistirolo o simili.

Da verifica visiva l'impianto elettrico e probabilmente quello idrico, non appaiono a norma.

Rilevato quanto sopra si ritiene che per l'appartamento debbano essere preventivate necessarie opere interne di manutenzione straordinaria quali:

- Rifacimento degli impianti elettrico e idrosanitario
- Rifacimento completo del bagno (pavimenti, rivestimenti e sanitari oltre a ripristino e rotture murarie presenti)
- Rifacimento del pavimento e rivestimento del vano principale e del pavimento dell'ingresso
- Ripristino degli intonaci murari e della tinteggiatura su pareti e soffitti
- Sostituzione dei serramenti interni e della porta d'accesso dal vano scala
- Opere di finitura quali zoccolini battiscopa.

La zona nella quale è ubicato il bene pignorato è appetibile in quanto poco distante dal centro cittadino (circa 4 km) e vicino alle arterie stradali principali che consentono un facile e rapido spostamento verso ogni direzione. Il Comune fornisce inoltre una capillare rete di mezzi pubblici per gli spostamenti urbani.

Nei pressi dell'immobile peritato vi è inoltre la presenza di alcuni parcheggi pubblici

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

#### 1) Abitazione

Comune Censuario    Brescia

Tipologia Catasto     Terreni     Fabbricati

Sezione NCT, foglio 40, particella 215, subalterno 44, Via del Risorgimento n. 1, scala A piano 3, Categoria A/2, Classe 6, vani 1,5, superficie catastale totale mq 32, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 31, Rendita catastale Euro 147,19

**Confini** Indicare i confini catastali

1) Abitazione

- Nord: vano scala comune di cui al sub. 78
- Est: altra unità immobiliare di cui al sub. 45
- Sud: affaccio su esterno
- Ovest: affaccio su esterno

**Consistenza**

- Rilievo
  - Interno ed esterno
  - Solo esterno
  - Diretto in loco
- Desunto graficamente da:
  - Planimetria catastale
  - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  - Elaborato grafico (generico)
- Data del sopralluogo: 01/12/2023

**Criterio di misurazione**

- SEL- Superficie Esterna Lorda<sup>32</sup>
- SIL - Superficie Interna Lorda<sup>33</sup>
- SIN - Superficie Interna Netta<sup>34</sup>

**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale mq 31,77

Superficie secondarie:

Destinazione	Superficie	Indice mercantile <sup>35</sup>	Superficie ragguagliata
<input checked="" type="checkbox"/> Balcone	mq 2,45	30 %	mq 0,74
<input type="checkbox"/> Terrazza	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Veranda	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Soffitta <sup>36</sup>	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Mansarda <sup>37</sup>	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Soppalco	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Loggiato	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Taverna <sup>38</sup>	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Cantina <sup>39</sup>	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Sgombero <sup>40</sup>	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Portici (n. 2)	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Autorimessa	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto	mq	%	mq

<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Area esclusiva (giardino)	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Area condominiale <sup>41</sup> scoperta	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Altro	mq	%	mq



**Superficie commerciale<sup>42</sup>**

**m<sup>2</sup> 32,51**

**Caratteristiche qualitative**

Le finiture sono ordinarie, in ottimo stato manutentivo e conservativo per quanto concerne la parte esterna e in pessimo stato manutentivo e conservativo per quanto concerne la parte interna che necessita intervento di manutenzione.

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

Livello di piano<sup>43</sup> 3

Ascensore<sup>44</sup>  Presente  Assente  Vetustà dell'ascensore (anni) 35 (da data abitabilità 1989)

N. servizi<sup>45</sup>: 1

W.c.  Lavabo  Bidet  Doccia

Doccia con idromassaggio  Vasca

Vasca con doccia  Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico  Vetustà del bagno (anni) 35 (da data abitabilità 1989)

**Impianti in dotazione**

Riscaldamento  Assente  Presente: Vetustà (anni) 35 (da data abitabilità 1989)

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato  Autonomo

Alimentazione:  metano  gas propano liquido  olio combustibile  elettrico

pompa di calore  biocombustibili  teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori  pavimento/soffitto  aria  altro

Condizionamento  Presente  Assente

Se presente indicare se  Totale  Parziale

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

Elettrico  Presente: Vetustà (anni) 35  Assente

Idraulico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente: Vetustà (anni) 35	<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 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** – a seguito di ricerca sul portale del catasto energetico in data 31/01/2024 non è stata rilevata la presenza di APE

A4       A3       A2       A1       B  
 C       D       E       F       G

Non desumibile

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

**Inquinamento**

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

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

### **4.1 Legittimità edilizia – urbanistica<sup>75</sup>**

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

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

Dall'atto di provenienza – compravendita del 03/05/2007 Repertorio N.131906 Raccolta N.37936 Notaio Franco Treccani – si evince che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare alienata è stato costruito in esito dei provvedimenti amministrativi in data:

- 19.5.1969 N.10923/'69 P.G. e N.2384/'69 U.T. (licenza di costruzione);  
15.1.1970 N.30911/'69 P.G. e N.2384/'69 U.T. (licenza di costruzione);  
28.7.1970 N.18454/'70 P.G. e N.2384/'69 U.T. (licenza di costruzione);  
3.3.1971 N.1495/'71 P.G. e N.415/'71 U.T. (licenza di costruzione);  
2.4.1973 N.9172/'73 P.G. e N.2589 U.T. (licenza di costruzione);

che è stato fatto oggetto di interventi edilizi regolarizzati con provvedimento amministrativo in data 7.1.1988 N.014022/'86 P.G. e N.6646/'86 U.T. (concessione edilizia in sanatoria);  
che lo stesso è stato dichiarato abitabile con provvedimento emesso dalla competente Autorità comunale in data 22.1.1991 N.36354/'89 P.G. e N.3651/'89 U.T.;

#### **Titoli autorizzativi esaminati**

In data 06/11/2023 è stata presentata istanza di accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Brescia al fine di poter visionare le pratiche edilizie relative al bene oggetto di pignoramento. La richiesta è stata inoltrata sulla base degli elementi in possesso desumibili dall'atto di provenienza.

In data 07/12/2023 è stato consentito l'accesso agli atti amministrativi e si sono potute visionare le seguenti pratiche edilizie presenti nel fascicolo messo a disposizione del perito:

1969-05-19 Licenza edilizia UT\_2384-69 PG\_10923-69 – Istanza per nuova costruzione

Nel fascicolo sono presenti:

- Licenza edilizia
- Elaborati Grafici

1970-01-15 Licenza edilizia UT\_2384-69 PG\_30911-69 rinnovo n. 1 – Istanza per nuova costruzione

Nel fascicolo sono presenti:

- Licenza edilizia



1970-07-28 Licenza edilizia UT\_2384-69 PG\_18454-70 rinnovo n. 2 – Istanza per nuova costruzione

Nel fascicolo sono presenti:

- Licenza edilizia

1971-03-03 Licenza edilizia UT\_415-71 PG\_1495-71 rinnovo n. 3 – Istanza per nuova costruzione

Nel fascicolo sono presenti:

- Licenza edilizia

1971-09-13 Licenza edilizia UT\_415-71 PG\_21937-71 rinnovo n. 4 – Istanza per nuova costruzione

Nel fascicolo sono presenti:

- Licenza edilizia
- Elaborati Grafici

1972-06-27 Licenza edilizia UT\_2589-72 PG\_11469-72 variante – Variante a licenza di costruzione

Nel fascicolo sono presenti:

- Licenza edilizia
- Elaborati Grafici

1973-04-02 Licenza edilizia UT\_2589-73 PG\_9172-73 variante – Variante a licenza di costruzione

Nel fascicolo sono presenti:

- Licenza edilizia
- Elaborati Grafici

1987-12-22 Autorizzazione Edilizia UT\_1705-86 PG\_23873-86 – Realizzazione abbaini

Nel fascicolo sono presenti:

- Autorizzazione edilizia
- Elaborati Grafici
- Documenti

1991-01-22 Abitabilità UT\_3651-89 PG\_36354-89 – Abitabilità

Nel fascicolo sono presenti:

- Richiesta all'abitabilità
- Autorizzazione all'abitabilità
- Certificato di efficienza statica di fabbricato civile
- Nulla osta Vigili del Fuoco
- Attestazione allaccio alla fognatura comunale

Certificato Abitabilità  Presente  
 Assente

- Indicare la documentazione visionata Vedasi sopra – “titoli autorizzativi esaminati”
- Fonte documentazione visionata Comune di Brescia – Ufficio Tecnico
- Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 07/12/2023

Si segnala che risultano in fase di ultimazione i lavori afferenti il Superbonus 110% - Ecobonus e risulta realizzato nuovo cappotto con sostituzione degli infissi esterni con nuovi serramenti in PVC, ciò in forza alla pratica edilizia CILA Superbonus a firma dell'Amministratore inviata allo Sportello Unico dell'Edilizia in data 11/10/2021, numero pratica CPortal 25/2021 – Numero identificativo di sistema 66370

### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico  Vigente  Adottato

Zona: Residenziale

Classificazione residenziale:

Tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA art.81)

Indici e parametri urbanistici IUF: 0,60 mq/mq - Rc: 50% di Sf - SPer: 35% di Sf

Convenzione Urbanistica  No  Si

Cessioni diritti edificatori  No  Si

se Si inserire gli estremi dell'atto

### Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici  No  Si

Vincoli ambientali  No  Si

Vincoli paesaggistici  No  Si

## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Geom. Gaetano Ferrara**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4569, con sede legale in Brescia, via Pasubio 6, Tel. 0305233812, posta elettronica info@geometraferrara.com, PEC gaetano.ferrara1@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 con particolare riferimento alla variante in corso d'opera del 02/04/1973 licenza edilizia UT 2589/73 PG 9172/73, con la precisazione che a seguito di sopralluogo sono state rilevate piccole imperfezioni grafiche come meglio indicato nella tavola allegata di comparazione che possono essere ricomprese nei margini di tolleranza di cui all'art. 34 bis comma 2 del DPR 380/01 (*Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.*)
- 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

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici eventualmente allegati ai titoli autorizzativi.

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

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

## 4.2 Rispondenza catastale<sup>76</sup>

Immobile identificato in mappa al:

Comune Censuario      Brescia

Tipologia Catasto       Terreni       Fabbricati

Sezione NCT, foglio 40, particella 215, subalterno 44, Via del Risorgimento n. 1, scala A piano 3, Categoria A/2, Classe 6, vani 1,5, superficie catastale totale mq 32, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 31, Rendita catastale Euro 147,19

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 06/11/2023

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **Geom. Gaetano Ferrara**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4569, con sede legale in Brescia, via Pasubio 6, Tel. 0305233812, posta elettronica info@geometraferrara.com, PEC gaetano.ferrara1@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 con la precisazione che a seguito di sopralluogo sono state rilevate piccole imperfezioni grafiche come meglio indicato nella tavola allegata di comparazione che, eventualmente, possono essere correggibili mediante presentazione di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica.

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: ///

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

### 4.3 Verifica della titolarità<sup>77</sup>

#### Titolo di provenienza

- Tipo di atto: dichiarazione di successione
- Notaio: Ufficio Territoriale Atti Pubblici, Successioni e Rimborsi IVA – TP5
- Data atto: 12/04/2022
- Repertorio: ///
- Raccolta: ////
- Estremi Registrazione: Volume 88888 Numero 165868
- Estremi Trascrizione: Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Brescia in data 16 febbraio 2023 al numero di registro generale 6123 e numero di registro particolare 4037)

Quota di proprietà     Intera [1/1]                       Parte: indicare la quota [00%]  
[00%]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

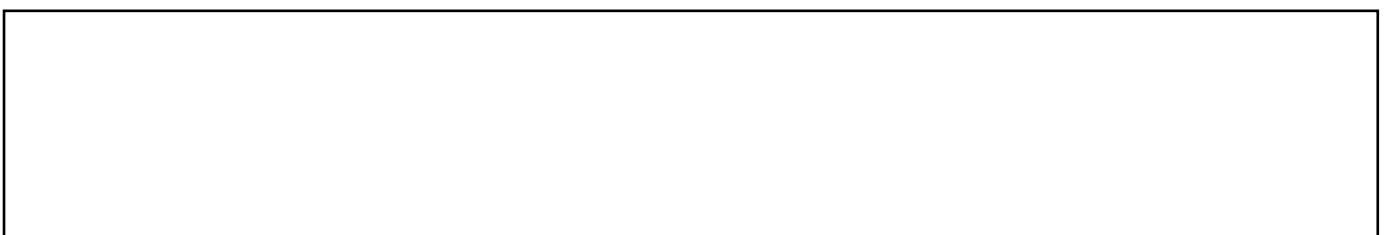
Usufrutto                       No                       Si se Si indicare il nominativo \_\_\_\_\_  
 Nuda proprietà                       No                       Si se Si indicare il nominativo \_\_\_\_\_

Per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione di eredità. (Desunto dalla certificazione notarile allegata al fascicolo)

#### Titolo precedente

L'atto precedente alla denuncia di successione con il quale la defunta Sig.ra Rossi Maria Santa ha acquistato l'immobile è il seguente:

- Tipo di atto: compravendita
- Notaio: Franco Treccani
- Data atto: 03/05/2007
- Repertorio: 131906
- Raccolta: 37936
- Estremi Trascrizione: data 21/05/2007 - Registro Particolare 16881 Registro Generale 28766



**Condizioni limitanti**

Servitù       Non sono presenti servitù       Sono presenti servitù  
 da titolo:

Fatta eccezione per le servitù relative agli impianti tecnologici primari derivanti dalla costruzione del fabbricato.

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

La presenza di condizioni sono state desunte dall'atto di provenienza

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

Libero

Occupato

A seguito di verifica presso l'Agenzia delle Entrate non è stata riscontrata la presenza di contratti di locazione o di diversa natura.

Dalla verifica presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Brescia è stato inoltre constatato che nell'immobile oggetto della presente relazione risultava risiedere la defunta

- Tipo di contratto:
- Canone annuo:
- Rata mensile:
- Durata in anni:
- Scadenza contratto:
- Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

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

A seguito di sopralluogo in sito è stato accertato che all'attualità il condominio "Minidomus" nel quale è inserito il bene oggetto di perizia è amministrato dal Dott. Gianluca Damioli

Con e-mail in data 03/01/2024 è stato richiesto all'Amministratore quanto di seguito:

1. Attestazione circa l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie
2. Attestazione circa l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente,
3. Attestazione relativa all'importo annuo delle spese fisse di gestione ordinaria
4. Attestazione per eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute
5. Attestazione per eventuali cause in corso passive ed attive.
6. Copia del regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, ecc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo dei beni pignorati
7. Attestazione circa l'esistenza di formalità vincoli e oneri di natura condominiale
8. Copia della pratica edilizia relativa al Superbonus in corso di ultimazione.
9. A seguito di sopralluogo ho potuto verificare che nell'immobile sono stati eseguiti lavori nel bagno (colonne scarichi) e tracce per tubi adduzione acqua ali caloriferi (impianto di riscaldamento centralizzato), inoltre ho constatato umidità, ormai risolta, lungo tutto il perimetro interno dei muri e, a tal proposito, le chiedo se sia al corrente o meno di problematiche passate all'interno dell'appartamento (infiltrazioni, rotture tubi acqua, ecc.).

A seguito di tale richiesta, in data 19/01/2024 è stato fornito il regolamento condominiale, il rendiconto e riparto consuntivo 01/05/2022 – 30/04/2023, il rendiconto e riparto preventivo 01/05/2023 – 30/04/2024, verbale assemblea ordinaria del 09/10/2023 e ricevuta della CILA Superbonus presentata in data 11/10/2021 per lavori di efficientamento energetico oggi in fase conclusiva.

Nella mail di risposta alle richieste del perito, l'Amministratore ha puntualizzato quanto di seguito:

*1. Attestazione circa l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie*

**Le spese ordinarie si orientano preventivamente su 700/800 euro esclusi i consumi d'acqua calda - fredda e riscaldamento.**

*2. Attestazione circa l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente*

<b>Spese insolute anno 22/23 dal 01/05/2022 al 30/04/23</b>	<b>€ 2.165,48</b>
<b>Spese preventive insolute anno 23/24 dal 01/05/2023 al 30/04/24</b>	<b>€ 856,69</b>
<b>Spese insolute in totale al 30/04/2024 sono di</b>	<b>€ 20.342,31</b>

*3. Attestazione relativa all'importo annuo delle spese fisse di gestione ordinaria.*

**Vedi sopra punto uno in quanto l'appartamento è sfitto**

*4. Attestazione per eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.*

**Nessuna.**

*5. Attestazione per eventuali cause in corso passive ed attive.*

**Oltre la causa in corso con la proprietà Ex Rossi, non c'è nessuna altra causa.**

*6. Copia del regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, ecc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo dei beni pignorati*

**Allego regolamento.**

*7. Attestazione circa l'esistenza di formalità vincoli e oneri di natura condominiale.*

**Nessuno.**

*8. Le chiedo inoltre copia della pratica edilizia relativa al Superbonus in corso di ultimazione.*

**Le allego la Cilas, in attesa dei documenti di fine lavori del super bonus**

*9. A seguito di sopralluogo ho potuto verificare che nell'immobile sono stati eseguiti lavori nel bagno (colonne scarichi) e tracce per tubi adduzione acqua ali caloriferi (impianto di riscaldamento*



*centralizzato), inoltre ho constatato umidità, ormai risolta, lungo tutto il perimetro interno dei muri e, a tal proposito, le chiedo se sia al corrente o meno di problematiche passate all'interno dell'appartamento (infiltrazioni, rotture tubi acqua, ecc.).*

**Sono stati lavori all'interno dell'appartamento nel passato per cercare perdite d'acqua, ora risolte.**

Dalla documentazione fornita si rileva che la quota proporzionale della comproprietà delle parti dell'edificio comuni alla predetta unità immobiliare, ai sensi dell'art.1117 del codice civile è pari a 10,86/1000.

Dalla documentazione condominiale fornita dall'Amministratore in carica, si desumono inoltre le seguenti ulteriori quote di pertinenza:

11,908/1000 per quota fissa riscaldamento

13,98/1000 per quota fissa acqua calda

A ragione di quanto sopra resteranno a carico dell'acquirente le spese condominiali insolute per l'anno in corso e l'anno precedente al far data dall'assegnazione dell'alloggio

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

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

5. ISCRIZIONE del 17/07/2015 - Registro Particolare 4228 Registro Generale 24420 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 7 del 07/01/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

7. TRASCRIZIONE del 07/09/2023 - Registro Particolare 27461 Registro Generale 39497 Pubblico ufficiale UFF.GIUD.UNEP CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 6550 del 20/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## 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**

Assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. La presente perizia di stima si fonda sull’analisi dei dati forniti; ne deriva che l’attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi messi a disposizione al perito.

### **Condizioni limitative**

Condizioni limitanti all’incarico: non si ritiene vi siano particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale.

### **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. 3 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
- 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<sup>88</sup>

Considerato lo stato di manutenzione e conservazione del bene oggetto di perizia al momento del sopralluogo che si presenta ottimo per la parte esterna e scarso stato per quella interna e atteso che non sono stati reperiti sul mercato immobili raffrontabili con le medesime caratteristiche, il perito reputa opportuno che, per redigere una valutazione quanto più possibile coerente e realistica, si debbano prendere in esame i costi medi per eseguire le manutenzioni straordinarie interne all'abitazione e scontare tali risultanze dal valore dell'immobile desunto dalla comparazione con immobili aventi cantieristiche qualitative ottime sia per la parte interna che esterna, ovvero immobili completamente ristrutturati o di recente costruzione. A tal proposito viene redatto e allegato un computo metrico estimativo di riferimento sulla base dei prezzi editi dal prezzario delle opere edili di Brescia.

## 8. Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO 1/1

Per quanto concerne l'immobile catastalmente identificato come:

#### 1) Abitazione

Comune Censuario      Brescia  
Tipologia Catasto       Terreni       Fabbricati

Sezione NCT, foglio 40, particella 215, subalterno 44, Via del Risorgimento n. 1, scala A piano 3, Categoria A/2, Classe 6, vani 1,5, superficie catastale totale mq 32, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 31, Rendita catastale Euro 147,19

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **62.500,00** (euro sessantaduemilacinquecento/00). (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **53.000,00** (euro cinquantatremila/00) (vedasi analisi estimativa allegato II)

Il più probabile **valore locativo** viene di fatto quantificato in € **6.000,00** (euro seimila/00) annui. (vedasi analisi estimativa allegato III)

## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto **Geom. Gaetano Ferrara**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4569, con sede legale in Brescia, via Pasubio 6, Tel. 0305233812, posta elettronica info@geometraferrara.com, PEC gaetano.ferrara1@geopec.it, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, 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: 06/02/2024

Timbro e firma



## 10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

- Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
- Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
- Analisi estimativa per la determinazione del valore di locazione in condizioni di mercato (allegato III)
- Elaborati fotografici degli esterni (allegato IV)
- Elaborato fotografico degli interni (allegato IV)
- Elaborato grafico riportante le superfici (allegato V)
- Elaborato grafico riportante il rilievo metrico interno (allegato V)
- Elaborato grafico riportante la comparazione tra lo stato di rilievo e le planimetrie catastali (allegato V)
- Elaborato grafico riportante la comparazione tra lo stato di rilievo e lo stato urbanisticamente assentito (allegato V)
- Computo metrico estimativo propedeutico al calcolo oneri per la sanatoria delle difformità riscontrate
- Calcolo di massima oneri per la sanatoria edilizia delle difformità riscontrate
- Computo metrico estimativo propedeutico al calcolo dei costi di manutenzione straordinaria (allegato XV)
- Copia atto di provenienza (denuncia di successione) (allegato VI)
- Copia atto precedente (compravendita) (allegato VI)
- Copia titoli autorizzativi (allegato IX)
- Copia permesso di agibilità / abitabilità (allegato IX)
- Copia eventuali convenzioni urbanistiche
- Estratti strumenti urbanistici (allegato VII)
- Estratto CDU – Certificato Destinazione Urbanistica
- Estratto mappa catastale (allegato VIII)
- Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili (allegato VIII)
- Scheda catastale (allegato VIII)
- Visura catastale storica per immobile (allegato VIII)
- Certificato ventennale della conservatoria dei registri immobiliari (allegato XI)
- Ispezione ipotecaria telematica (allegato XI)
- Eventuali spese condominiali arretrate (allegato X)

- Attestato di Certificazione Energetica (esito negativo) (allegato XIV)
- Certificato di stato di famiglia e/o residenza (allegato XII)
- Certificato di morte (allegato XII)
- Certificato di matrimonio con annotazioni
- Verifica presenza contratti di locazione (allegato XIII)

## **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*

*Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.*

*Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.*

*Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone*

*Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche*

*La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti*

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

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

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

<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 immobiliari.*

<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 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<sup>35</sup> *Rapporto mercantile superficario ( $\pi_i$ )*: riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale)  $\pi_i$  di una superficie secondaria generica  $x_i$  (con  $i=2,3,\dots,k$ ) e il prezzo unitario (o marginale)  $\pi_1$  della superficie principale  $x_1$  nel modo seguente:  $\pi = \pi_i : \pi_1$

<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 ( $\pi$ ). La superficie commerciale viene così calcolata:  $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$

<sup>43</sup> *Livello di piano*: indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-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*

sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.

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

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

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

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

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

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

<sup>74</sup> Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto  
Due diligence: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<sup>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.*