

# 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. 1029/2015

Riunita alla procedura n. 201/2007

Giudice delegato: **Dott. Sa Vincenza Agnese**

### Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dallo studio legale:

Avv. Amalia Branca  
Via Semenza n. 35/A  
25028, Verolanuova (Bs)  
Tel + 39 030/931032  
E mail amalia.branca@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

Esperto incaricato:

**Arch. Federica Venturini**  
Via S. Angela Merici n. 30, 25123 Brescia  
CF VNTFRC71R60B157E  
Tel./Fax 030361428  
Mail federica.venturini@libero.it  
Pec federica.venturini@archiworldpec.it  
Iscritta all'Ordine degli Architetti di Brescia al nr. 1977



Timbro e firma \_\_\_\_\_



## Date

Nomina dell'esperto:	16.12.2015
Conferimento d'incarico di stima:	16.12.2015
Data della consegna del rapporto di valutazione:	07.04.2016
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	20.05.2016

## Identificazione dei lotti

### LOTTO NR. 1/2: CASA CON ACCESSORI ESTERNI (LOCALE PORTICATO, CANTINA, AUTORIMESSA)

#### Descrizione sintetica

Trattasi di una casa sviluppata su due livelli con accessori di pertinenza separati quali autorimessa, locale porticato e cantina, oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni, ossia un'area esterna relativa anche ad altra unità non oggetto della presente stima, e sulla quale insiste la porzione di giardino che circonda la casa sui lati nord, est e sud. L'edificio abitativo, costruito in adiacenza ad un capannone artigianale di cui contiene, al piano interrato, servizi e spogliatoio, ha ingresso pedonale dal cancello al civico n. 56 di via Ugo Foscolo.

L'accesso all'autorimessa, posta nella costruzione separata lungo il confine nord del lotto, avviene mediante cancello carrabile al civico n. 56/A della suddetta strada, transitando su un piazzale, un capannone aperto (che non rientra fra i beni pignorati) e sull'area comune.

La casa si distribuisce su due piani collegati mediante vano scala interno. Le finiture esterne denotano l'età dell'edificio e le sue caratteristiche costruttive, con una buona manutenzione dello stesso. Le facciate, intonacate e tinteggiate di colore arancio con effetti tipo "spugnato", presentano aggetti e gronde in calcestruzzo a vista, colonne in pietra di Botticino per il porticato esterno, lattonerie in lamiera pre-verniciata. I cancelli e le recinzioni sono in ferro.

Il vialetto d'accesso pedonale, come il portico ed i camminamenti della zona a verde, presentano pavimentazione in piastrelle di pietra rettangolari, di colore chiaro. Parte dell'area comune è asfaltata, parte ha finitura in battuto di cemento.

L'alloggio, di pianta quadrangolare, con altezza interna di 3,00 m circa, si compone al piano rialzato di quattro vani oltre ad una cottura, due corridoi, un ripostiglio, un bagno, un portico ed un balcone. Il livello seminterrato (con altezza di circa 2,40 m) è suddiviso in tre locali (ad uso accessorio: taverna, lavanderia, ecc.), un corridoio, un ripostiglio, un bagno e un vano scale. Il vano di nord-ovest ha un accesso secondario dalla corte comune retrostante, che distribuisce gli accessori del corpo separato. Si precisa che sull'area (sub 9 bene non censibile) comune al sub 3 (stessa ditta) insiste una porzione a verde (non identificata nelle schede catastali) che, nell'uso, costituisce di fatto il giardino esclusivo della villa (sub 1), data la recinzione presente anche verso l'interno del lotto, oltre ad un orto e corte retrostanti, non cintati ma di pertinenza all'abitazione.

Ubicazione	: <b>via Ugo Foscolo n. 56, Ghedi (Bs)</b>
Identificativi catastali	: Catasto Fabbricati, sez. urbana NCT, fg 33 - Mapp. 932 sub 1; - Mapp. 932 sub 2.
Quota di proprietà	: 1/1

Arch. Federica Venturini, Via S. Angela Merici 30, 25123 Brescia, tel.fax 030361428, email federica.venturini@libero.it



Diritto di proprietà : piena proprietà

Divisibilità dell'immobile : indivisibile

Più probabile valore in libero mercato : € **374.600,00** (*trecentosettantaquattromilaseicento/00 euro*)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

La situazione generale del mercato immobiliare è ancora influenzata dall'incerta congiuntura dell'economia nazionale, legata all'andamento del mercato del lavoro. Nonostante un segnale di ripresa, con aumento delle compravendite a fine 2015, il calo pregresso delle stesse, dovuto alla lunga crisi economica del settore, ha portato alla presenza sul mercato locale di ampia possibilità di offerte a fronte di richieste ancora contenute per la difficoltà di accesso al credito di potenziali acquirenti. La previsione 2016 sull'andamento dei prezzi di Ghedi può definirsi stabile rispetto al periodo precedente. Alla data della stima si rileva ancora una limitata commerciabilità nel breve periodo.

### **LOTTO NR. 2/2 : UNITA' DA ULTIMARE (APPARTAMENTO-UFFICIO)**

Descrizione sintetica

Trattasi del primo piano (internamente al rustico) di una palazzina ad uso ufficio (nel livello sottostante), posta all'interno di un'area ad uso produttivo, distribuito da scala esterna sita sul piazzale comune ad altre unità non oggetto di pignoramento (l'ufficio anzidetto, un capannone aperto per la lavorazione dei metalli ed un deposito) e del quale bene comune detiene la quota di comproprietà. Il contesto in cui l'immobile si pone è il medesimo dei beni al Lotto 1/2 e, data l'accessibilità separata che per il Lotto 2/2 avviene dal cancello carrabile al n. 56/A di via Ugo Foscolo, o dal successivo pedonale senza numero civico, si è optato per l'individuazione di due distinti lotti di vendita.

L'edificio, ove inserito il bene oggetto di stima, si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un seminterrato. Il primo livello, separato e indipendente, inizialmente fu concepito come "casa del custode", come dimostra l'accatastamento.

Le finiture esterne denotano l'età del fabbricato e le sue caratteristiche costruttive, oltre ad interventi ordinari successivi con una buona manutenzione. Le facciate sono rivestite con lastre di pietra posate "alla romana" in alcune delle porzioni inferiori, mentre superiormente la finitura è ad intonaco tinteggiato di colore bianco. Gli aggetti dei balconi, le gronde, il coronamento del tetto, le fioriere ed i muri di contenimento delle scale sono in calcestruzzo a vista (dove manca il rivestimento in pietra previsto), le lattonerie in lamiera pre-verniciata, le ringhiere dei balconi e dei corrimano in ferro. La scala esterna ha alzate e pedate in lastre di granito semilucido.

L'unità da stimare ha pianta rettangolare con balconi su tre lati, su quello ad est sbarca la scala d'accesso impostata su più rampe. Una porta in legno immette all'unico ambiente, internamente non finito, che presenta un'altezza di 2,87 m c.a..

Completa l'unità la quota parte di comproprietà sull'area comune (sub 8).

Ubicazione : **via Ugo Foscolo s.n.c, Ghedi (Bs)**

Identificativi catastali : Catasto Fabbricati, sez. urbana NCT, fg 33  
- Mapp. 932 sub 6

Quota di proprietà : 1/1



Diritto di proprietà : piena proprietà

Divisibilità dell'immobile : indivisibile

Più probabile valore in libero mercato: € **87.650,00** (*ottantasettemilaseicentocinquanta/00 euro*)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: vedasi quanto espresso per il Lotto 1/2.

### **Audit documentale e Due Diligence Lotto 1/2 e Lotto 2/2**

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 14 e 27
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 16 e 28
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

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

Immobile occupato

Lotto 1/2	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 18
-----------	-----------------------------	--	----------------------

Lotto 2/2	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
-----------	--	-----------------------------	-------------------------

Spese condominiali arretrate

Lotto 1/2 e Lotto 2/2	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
-----------------------	--	-----------------------------	-------------------------

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

Lotto 1/2 e Lotto 2/2	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
-----------------------	--	-----------------------------	-------------------------

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

Lotto 1/2	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
-----------	--	-----------------------------	-------------------------

Lotto 2/2	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 26
-----------	-----------------------------	--	----------------------

### **Limitazioni**

Assunzioni limitative	Lotto 1/2 e Lotto 2/2	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
-----------------------	-----------------------	--	-----------------------------	-------------------------

Condizioni limitative	Lotto 1/2 e Lotto 2/2	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
-----------------------	-----------------------	--	-----------------------------	-------------------------

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

Gli immobili oggetto di stima (Lotto 1/2 e Lotto 2/2) 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 28/07/2015 – R.P. 4520 – R.G. 25861  
Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 30/09/2015 – R.P. 20948 – R.G. 32682  
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

Arch. Federica Venturini, Via S. Angela Merici 30, 25123 Brescia, tel.fax 030361428, email federica.venturini@libero.it



## Indice

### LOTTO NR. 1/2 CASA CON ACCESSORI (AUTORIMESSA, LOCALE PORTICATO, CANTINA)

1.	Inquadramento dell'immobile .....	6
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	9
3.	Audit documentale e Due Diligence.....	13
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	13
3.2	Rispondenza catastale.....	15
3.3	Verifica della titolarità.....	17

### LOTTO NR. 2/2 UNITA' DA ULTIMARE (APPARTAMENTO)

4.	Inquadramento dell'immobile .....	19
5.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	22
6.	Audit documentale e Due Diligence.....	25
6.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	25
6.2	Rispondenza catastale.....	27
6.3	Verifica della titolarità.....	28
7.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	30
8.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	30
9.	Fasi – Accertamenti e date delle indagini .....	31
10.	Analisi estimativa .....	32
11.	Riepilogo dei valori di stima .....	34
12.	Dichiarazione di rispondenza .....	34
13.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	35
14.	Bibliografia .....	36
15.	Note di riferimento .....	36



## LOTTO 1/2 CASA CON ACCESSORI (AUTORIMESSA, LOCALE PORTICATO, CANTINA)

### 1. Inquadramento dell'immobile

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

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

- Provincia: Brescia  Comune : Ghedi  
 Frazione  Località  Quartiere  
 Via/Piazza : Via Ugo Foscolo  Civico n. : 56

##### Zona

- Urbana  Centrale  Semicentrale  Periferica  
 Extra urbana  Agricola  Industriale  Artigianale  Residenziale

#### Mappa geografica

Geopoi Maps

Agenzia delle Entrate

Est 35.52527

Nord 51.61573



- 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

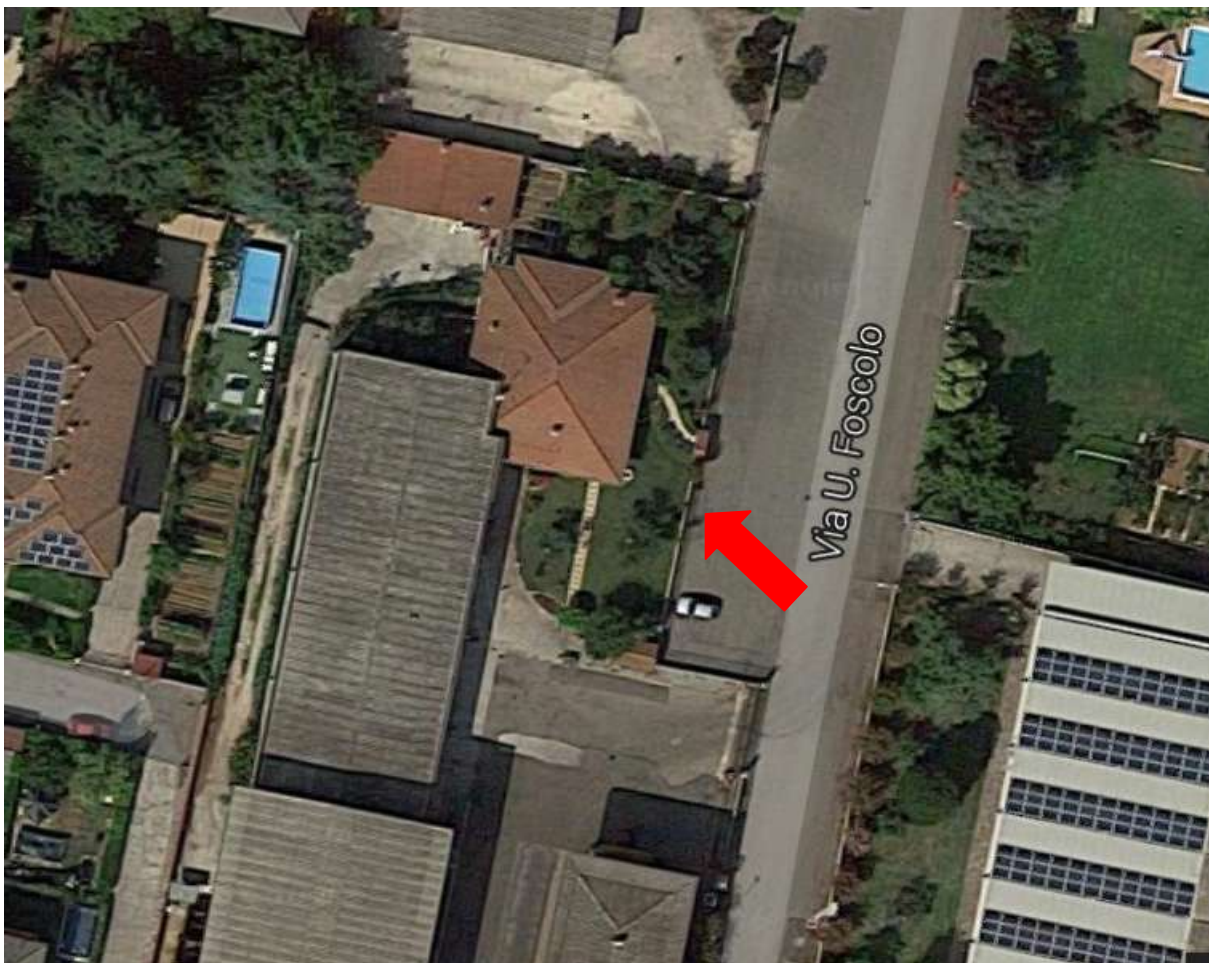
Indicare lo stato di conservazione:

- 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  in condominio





Orto foto Google Maps

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

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

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

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

**Caratteristiche generali dell'immobile** *Descrizione sintetica*

- Struttura in elevazione: struttura in muratura continua in laterizio intonacato e tinteggiato
- Solai: del tipo misto, in laterizio armato con travi in spessore di solaio
- Copertura: a padiglione, con muricci di mattoni forati, impalcato di tavelloni e manto di copertura in tegole di cemento, gronde in getto pieno di c.a.



- Murature perimetrali : continua in cls nell'interrato, in laterizio fuori terra con pilastri in c.a. all'interno del fabbricato e pilastri in pietra di Botticino per il portico
- Coibentazioni/Isolamenti : assenti
- Divisori tra unità : non visionato
- Infissi esterni: porta d'ingresso in legno a doppio battente con vetrocamera e ante d'oscuro a lamelle orizzontali di colore verde; serramenti esterni in legno tinto bianco con vetrocamera e ante in legno (come sopra) ove non posate le inferriate
- Infissi interni: porte interne in legno tinto bianco, del tipo a battente, con vetri e griglia tipo "inglesina"
- Pavimenti e rivestimenti: vialetto pedonale esterno e portico in lastre rettangolari di pietra chiara; slargo comune antistante il corpo separato degli accessori in cemento, garage e locale porticato con piastrelle ceramiche, cantina e rampa delle scale d'accesso in cemento; pavimenti della villa in lastre rettangolari di granito, di grande formato, e listelli di parquet posati a "spina di pesce diagonale" tipo noce scuro, rivestimenti dei bagni di tipo ceramico (di piccolo formato) o in gres porcellanato (di medio-grande formato)
- Impianto riscaldamento: impianto termoautonomo per la villa
- Impianto sanitario: acqua calda sanitaria riscaldata dal generatore di calore dell'impianto di riscaldamento; apparecchiature sanitarie recenti con elementi di qualità medio-alta come per la rubinetteria
- Impianto gas : esistente e risalente al periodo di costruzione
- Impianto elettrico : esistente e risalente al periodo di costruzione
- Impianto climatizzazione : presente ma parziale
- Altri impianti : non visionato
- Allaccio fognatura : esistente
- Fonti rinnovabili : non presenti
- Finiture esterne : intonaco con tinteggiatura del tipo "spugnato", di colore arancio
- N. totale piani : uno fuori terra, uno seminterrato
- 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

**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 lento e contenuto \* <sup>25</sup>
- Espansione <sup>26</sup>
- Contrazione <sup>27</sup>
- Recessione <sup>28</sup>
- Altro**

**Note:** \* nonostante l'aumento delle compravendite registrate nel III° trimestre 2015 (secondo i rapporti dell'Agenzia delle Entrate e di Nomisma) il prezzo degli immobili residenziali per il 2016 è previsto ancora in calo o stabile, solo nel 2017 in risalita.

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

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

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

La casa al piano rialzato è composta dai seguenti vani: un atrio, un ampio soggiorno con caminetto, una cucina aperta sulla zona pranzo, un piccolo ripostiglio confinante con il corridoio del reparto notte. Esso è dotato di tre camere da letto, di cui una singola, un ampio bagno con finestra, doppio lavabo, vasca e doccia. Il livello seminterrato, raggiungibile da scala in vano separato dall'atrio principale, è servito da un corridoio centrale che immette al secondo bagno con finestra e doccia, all'ampia taverna suddivisa in due locali con camino, con finestre in "bocche di lupo" e ripostiglio, oltre ad una stanza ad uso lavanderia, cucina di servizio e caldaia, con finestra e porta secondaria sulla corte esterna retrostante. Quali accessori, in un corpo separato, si trovano: un'autorimessa doppia, un locale porticato con forno per il pane, una scala d'accesso alla cantina interrata. Completa il Lotto 1/2 la quota di comproprietà sull'area comune (sub 9), su cui insiste anche il giardino circostante la villa, l'orto e la corte sul retro.

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

- Comune Censuario                      Ghedi
- Tipologia Catasto                       Terreni                       Fabbricati
- Identificativo                       Sezione NCT                       Foglio 33                       Particella 932
- Subalterni 1 e 2

#### Confini

Indicare i confini catastali, per la villa su 2 livelli (sub 1):  Nord:                      muri perimetrali su terrapieno o parte comune  Est: muri perimetrali su terrapieno o parte comune  Sud: muri perimetrali su terrapieno o parte comune  Ovest: muri perimetrali su parte comune e altra unità (sub 3)

Indicare i confini catastali, per l'accessorio con scala su 2 livelli (sub 1):

- Nord: muro perimetrale di confine su altro mappale o terrapieno  Est: muro perimetrale su parte
- Arch. Federica Venturini, Via S. Angela Merici 30, 25123 Brescia, tel.fax 030361428, email federica.venturini@libero.it*



comune o terrapieno  Sud: parte comune o terrapieno  Ovest: altra unità (sub 2) o terrapieno  
 Indicare i confini catastali, per l'autorimessa (sub 2) :  Nord: muro  
 perimetrale di confine su altro mappale  Est: altra unità (sub 1)  Sud: parte comune  
 Ovest: muro perimetrale su parte 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 03 / 02 / 2016

**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	m <sup>2</sup>	156,50	100 %	156,50
Superficie secondarie				
<input checked="" type="checkbox"/> Balcone retrostante	m <sup>2</sup>	8,50	35 %	2,97
<input type="checkbox"/> Terrazza	m <sup>2</sup>	____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Veranda	m <sup>2</sup>	____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Soffitta <sup>36</sup>	m <sup>2</sup>	____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Mansarda <sup>37</sup>	m <sup>2</sup>	____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Soppalco	m <sup>2</sup>	____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Loggiato	m <sup>2</sup>	____,____	____ %	
<input checked="" type="checkbox"/> Locali taverna	m <sup>2</sup>	171,00	50 %	85,50
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina separata con vano scala <sup>39</sup>	m <sup>2</sup>	48,18	50 %	24,09
<input checked="" type="checkbox"/> Sgombero o accessorio separato <sup>40</sup>	m <sup>2</sup>	31,50	50 %	15,75
<input checked="" type="checkbox"/> Portico antistante	m <sup>2</sup>	42,80	35 %	14,98
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m <sup>2</sup>	41,70	50 %	20,85
<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 checked="" type="checkbox"/> Altro:				



-giardino e orto di pertinenza su area comune	m <sup>2</sup> ca. 448,00	di cui al 100%	10 %	26,00
		eccedenza	5 %	9,40
- area scoperta di pertinenza su area comune	m <sup>2</sup> ca.220,00		5%	11,00

### Superficie commerciale <sup>42</sup>

m<sup>2</sup> **367,04**



### Caratteristiche qualitative

La casa monofamiliare presenta una metratura consistente e buona fruibilità dei locali nonostante l'ubicazione in aderenza (anche se per breve tratto) ad un capannone artigianale. Inoltre, essendo a piano rialzato ma con fronti quasi completamente liberi, l'esposizione è buona, scarsa la panoramicità (in zona produttiva) che però beneficia del giardino privato su cui affacciano tutte le aperture, della notevole distanza dai lotti oltre la strada e dei distacchi dagli edifici limitrofi. La posizione periferica nel Comune di Ghedi la rende poco vicina ai servizi logistici del paese, ma ben servita dalla viabilità. L'autorimessa presenta due aperture con basculanti automatiche che permettono l'accesso a due autovetture da parcheggiare affiancate, è dotata di finestra, di un camino angolare e di pavimentazione con piastrelle ceramiche. Lo spazio di manovra nel "piazze" antistante è ampio, mentre più tortuoso è il percorso distributivo che attualmente parte dal cancello carrabile al civico 56/A di via U. Foscolo, transita sul piazzale (sub 8), attraversa il capannone aperto di lavorazione dei metalli (sub 7), gira dietro il laboratorio artigianale (sub 3) percorrendo l'area comune (sub 9). Il locale porticato adiacente, aperto verso l'esterno, è caratterizzato dalla presenza di un forno per il pane, ha pavimentazione e finitura ad intonaco recenti. Insieme alla cantina interrata, che comunica all'esterno con rampa di scale, completa i locali accessori del livello interrato della villa, cui si collega agevolmente attraverso l'ingresso secondario dalla corte.

### Caratteristiche dell'unità oggetto di valutazione

- |  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Livello di piano <sup>43</sup> | Piano rialzato – piano interrato  |   |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ascensore <sup>44</sup>        | <input type="checkbox"/> Presente   | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Vetustà dell'ascensore (anni) _____  |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. servizi <sup>45</sup>       | 2   | <input checked="" type="checkbox"/> W.c.    | <input checked="" type="checkbox"/> Lavabo <input checked="" type="checkbox"/> Bidet <input checked="" type="checkbox"/> Doccia |
| <input type="checkbox"/> Doccia con idromassaggio                  | <input checked="" type="checkbox"/> Vasca                                   | <input type="checkbox"/> Vasca con doccia   | <input type="checkbox"/> Vasca con idromassaggio  |
| <input type="checkbox"/> Scaldabagno elettrico                     | <input checked="" type="checkbox"/> Vetustà del 1° bagno PR (anni): 10 anni |   | <input checked="" type="checkbox"/> Vetustà del 2° bagno P-1 (anni): 4/5 anni   |

### Impianti in dotazione

- Riscaldamento :  Presente : Vetustà (anni): impianto risalente all'edificazione (35 anni ) con caldaia sostituita da 15 anni c.a.  Assente
- 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:  
termoconvettori

Condizionamento:     Presente : Vetustà (anni) 10 anni c.a.     Assente  
Se presente indicare se     Totale                       Parziale : Vetustà (anni) 10 anni c.a.

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

Elettrico     Presente : Vetustà (anni) 35                       Assente

Idraulico     Presente : Vetustà (anni) 35 con tubazioni dei bagni  
sostituite da 10 anni (1° PR) e da 4/5 anni (2° P\_1)     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'ACE                       A+     A     B     C     D     E     F     G

Non desumibile. Il titolo edilizio è anteriore alla data dell' 8.10.2005: non c'era l'obbligo di consegna dell' Attestato in Comune per il rilascio dell'agibilità.                       Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

**Inquinamento**                       Atmosferico                       Non rilevabile/Assente                       Presente  
 Elettromagnetico                       Non rilevabile/Assente                       Presente  
 Ambientale                       Non rilevabile/Assente                       Presente  
 Acustico                       Non rilevabile/Assente                       Presente  
(si evidenzia la vicinanza all'aeroporto militare di Ghedi)

**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 01/09/1967 : 1981 (villa), 1986 condono da ultimare (corpo accessori separati)  
 Fabbricato anteriore 01/09/1967  
 Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967  Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

##### Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia : n. 81 del 03.11.1978, prot.n. 1263 del 2.11.1979, prot.n. 1167 del 4.11.1981  Permesso di Costruire  Denuncia Inizio Attività (DIA)  Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)  Altro  Pratiche in sanatoria  Condono edilizio: n. 0256167903 del 30.09.1986  
 Certificato Abitabilità  Presente : prot.n. 939 del 5.08.1983  
 Assente  Motivo assenza

Indicare la documentazione visionata:

Concessione Edilizia n. 81 R.C. prot.n. 1257/UT del 3.11.1978 per la costruzione di una casa di civile abitazione ed un complesso artigianale in “Traversa di via Ugo Foscolo” a Ghedi:

Tavole dello stato di progetto, comprendenti estratto mappa, piante piano interrato e rialzato, prospetti e sezioni;

Dichiarazione sulla potenza dell’impianto di riscaldamento, con caldaia <30.000 cal/h

Certificato di collaudo statico n. 6740 (deposito Genio Civile di Brescia) del 03.08.1983

Dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico, gas) al prot. n. 939 del 5.08.1983

Autorizzazione all’Abitabilità al prot. n. 939 del 5.08.1983

Richiesta di C.E. al prot. n. 1167 del 4.11.1981 per la costruzione di un portico a confine

Risposta di parere contrario del 30.12.1981 alla Richiesta di C.E. al prot. n. 1167

Concessione Edilizia n. 81 R.C. prot.n. 1263/UT del 2.11.1979, integrazione con richiesta per una pesa (con 1 tavola di progetto), autorizzata in data 20.11.1979

Domanda di condono n. 0256167903 P.E./C. n. 722 presentata il 30.09.1986 relativa ad abuso edilizio dell’immobile ad uso artigianale in via Ugo Foscolo

Dichiarazione dell’Amministratore della “ ” sulla data di esecuzione dei lavori di costruzione del porticato ed autorimessa abusivi



Elaborati grafici allegati alla domanda di condono: estratto mappa, planimetria del lotto con localizzazione della costruzione abusiva, piante, prospetti, sezioni, rilievo fotografico, dimostrazione delle superfici utili

Comunicazione dell'avvenuta accettazione della domanda di sanatoria e determinazione del contributo di concessione dovuto per il rilascio della concessione, in data 09.10.1992, al prot. n. 8278

Fonte documentazione visionata : Ufficio Tecnico - Edilizia privata del Comune di Ghedi

Data verifica urbanistica : 26/01/2016

### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico PGT  Vigente 1° Approvazione con delibera C.C. n. 17 del 06.04.2009; la Variante n.3 è stata approvata con delibera C.C. n. 3 dell' 11.03.2014 e successiva pubblicazione sul B.U.R.L. n. 22 del 28.05.2014. I beni si trovano nel comparto individuato come "Piano di Recupero D3", con norme specifiche di cui all'allegato B delle N.T.A.: "Piani di recupero della città moderna e contemporanea", pag. 25-26.  Adottato

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  Se Si quali

Vincoli paesaggistici  No  Se Si quali

**Altro:** Il Comune di Ghedi ricade in zona sismica – classe 3 (D.G.R. 7.11.03 n. 7/14964).

## 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 Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

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

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

- relativamente al piano seminterrato della villa, la porta che collega i locali accessori abitativi con l'



atrio ed i servizi igienici dell'attività artigiana risulta murata, inoltre il vano a sud-ovest (caldaia nel disegno agli atti del Comune) è uno spogliatoio non aperto verso l'esterno ma raggiungibile solo dall'atrio anzidetto che comunica con il capannone (sub 3 non oggetto della presente relazione);

- il corridoio distributivo della taverna risulta più lungo verso nord, distribuendo direttamente la lavanderia con una porta che ne fronteggia un'altra che immette al locale di nord-est;
- il vano lavanderia è dotato di accesso secondario sulla corte retrostante che non è presente nei disegni della C.E. rilasciata;
- i due locali adibiti a taverna sono fra loro comunicanti mediante ampia apertura, inoltre esistono divisori (rivestiti in legno) che, raccordandosi al setto curvo centrale, formano un ripostiglio dietro il suo lato convesso;
- relativamente al piano rialzato della casa manca, nel disegno agli atti, la porta fra corridoio della zona notte e atrio principale, così pure quella del piccolo ripostiglio che non è in nicchia;
- relativamente al fabbricato dei vani accessori, il condono non è stato ancora rilasciato poiché alla pratica del 1986 è seguita una risposta del Comune del 1992 che comunicava alla proprietà l'importo da versare per l'emanazione del provvedimento, ma il pagamento non è mai stato effettuato, pertanto la costruzione risulterebbe abusiva;
- in difformità ai disegni del condono istruito risultano, nel locale di sgombero, un finestrino alto aperto in fronte est, muri a tutt'altezza di perimetrazione del forno ed un muretto, ad altezza parapetto, di parziale schermatura dell'apertura del vano sulla corte (da ripristinare come da disegni agli atti per considerare valida l'istruttoria del condono).

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

No, perché

Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati come segue :

- **€ 1.700,00:** costo della pratica per la sanatoria inerente le modifiche interne apportate ai due livelli della casa, comprensiva di oblazione;
- **€ 1.200,00:** oneri urbanistici attualizzati per il rilascio della sanatoria del corpo degli accessori separati. Secondo quanto si è appreso dal tecnico dell'Edilizia privata, l'indirizzo attuale del Comune di Ghedi, concertato con il consulente legale dell'Amministrazione, è quello di considerare ancora valide le istruttorie di tali pratiche, applicando il solo ricalcolo degli oneri ad oggi.

**Note :** -----

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

Immobili identificati in mappa al Foglio 33 Sezione NCT particella 932



Sub. 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 221 mq, Rendita €557,77

Sub. 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 35 mq, superficie catastale 43 mq, Rendita € 56,04.

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

Dai siti web:

Elenco Documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Schede Catastali

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo mappale

Tipo frazionamento

Altro

Data verifica catastale 05 / 01 / 2016

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

16

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 presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

- al piano rialzato del sub 1 manca la porta fra corridoio della zona notte e atrio principale, inoltre la porta che lo collega alla sala ha maggiore larghezza;
- la lavanderia separata al piano terra (sub 1) è parzialmente chiusa verso l'esterno da un muretto e due setti che formano una nicchia in prossimità della scala, la quale è coperta da una soletta in parte piana e in parte inclinata, inoltre sul fronte est è presente un finestrino (tali modifiche risultano eseguite in difformità al condono presentato);
- al piano seminterrato della casa (sub 1) non è presente il locale caldaia, poiché tale vano (ad uso spogliatoio) è stato annesso al sub 3 (stessa ditta, ma non oggetto della presente stima) e non ha

*Arch. Federica Venturini, Via S. Angela Merici 30, 25123 Brescia, tel.fax 030361428, email federica.venturini@libero.it*





accesso dall'esterno (area comune identificata come sub 9);

- il corridoio del piano interrato della casa è più lungo a nord dove, con porte contrapposte, distribuisce le cantine in lato est ed ovest, quest'ultima dotata di accesso secondario verso l'area comune (sub 9);
- nella cantina del piano interrato che contiene il setto portante curvo mancano i divisori che formano un ripostiglio separato dietro il suo lato convesso;
- il sub 9 (bene comune non censibile) non riporta il giardino cintato e l'orto in uso alla villa.

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

modifiche all'elaborato planimetrico generale con subalterni (€ 350,00), alla scheda della villa e accessori (sub 1) con introduzione del giardino, orto ed eventuale corte esclusivi (comprensivo di rilievo € 800,00), alla scheda del capannone (sub 3) per anettere lo spogliatoio (€ 600,00) : per complessivi **€ 1750,00** (comprensivi di diritti, senza cassa e iva sulle prestazioni del tecnico incaricato).

**Note** -----

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

#### Inquadramento della titolarità

Tipo di atto : Compravendita  
Notaio : Dott. Luigi Lechi  
Data atto : 06.08.1983  
Repertorio : nr. 20390  
Raccolta : nr. 35474  
Estremi registrazione : Montichiari, 23/08/1983 nr. 1441 vol. 124  
Estremi trascrizione : Brescia, 01/09/1983 nr. 19495/14159

Ad esso ha fatto seguito l'atto di trasformazione di società e trasferimento sede in data 22.12.1988 nr. 14820/3443 di rep. Notaio Dott. Mario Mistretta, trascritto a Brescia il 24.03.1989 ai n.ri 8738/5953 e 8739/5954.

- Quota di proprietà  Intera [1/1]  
 Parte: indicare la quota [ \_\_/\_\_ ]  
Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari
- Usufrutto  No  
 Si se Si indicare il nominativo \_\_\_\_\_
- Nuda proprietà  No  
 Si se Si indicare il nominativo \_\_\_\_\_

*Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita*

#### Condizioni limitanti

Arch. Federica Venturini, Via S. Angela Merici 30, 25123 Brescia, tel.fax 030361428, email federica.venturini@libero.it



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

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

- Libero
- Occupato  Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, 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 05/01/2016, 26/01/2016, 10/02/2016

**Note:** Dall'indagine presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia, dal sistema informatizzato con ricerca per codice fiscale della proprietà non risultano contratti di locazione in essere a nome della società esecutata.

Arch. Federica Venturini, Via S. Angela Merici 30, 25123 Brescia, tel.fax 030361428, email federica.venturini@libero.it



Dal riscontro durante il sopralluogo i beni risultano abitati e alla domanda del Ctù, su chi li occupi, sono stati fatti i nomi del Sig. \_\_\_\_\_ della compagna \_\_\_\_\_ e del figlio \_\_\_\_\_

**LOTTO 2/2 UNITA' DA ULTIMARE (APPARTAMENTO-UFFICIO)**

**4. Inquadramento dell'immobile**

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

**Localizzazione <sup>2</sup>**

- Provincia: Brescia  Comune : Ghedi  
 Frazione  Località  Quartiere  
 Via/Piazza : Via Ugo Foscolo  Civico n. : 56/A

**Zona**

- Urbana  Centrale  Semicentrale  Periferica  
 Extra urbana  Agricola  Industriale  Artigianale  Residenziale

**Mappa geografica**

Geopoi Maps

Agenzia delle Entrate

Est 35.52527

Nord 51.61573



- 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:

Arch. Federica Venturini, Via S. Angela Merici 30, 25123 Brescia, tel.fax 030361428, email federica.venturini@libero.it





Orto foto Google Maps



- 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 :

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

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

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

- appartamento-ufficio
- 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: unità da ultimare

- Caratteristiche generali dell'immobile** *Descrizione sintetica*
- Struttura in elevazione : struttura in muratura portante intonacata
  - Solai : del tipo misto, in latero-cemento
  - Copertura : con doppia falda convergente al centro, in muricci e tavelloni, gronde e coronamento in c.a.
  - Murature perimetrali : in laterizio fuori terra su fondazioni continue sul perimetro, di adeguate dimensioni, con plinti e pilastri in c.a. distribuiti al contorno
  - Coibentazioni/Isolamenti : assenti
  - Divisori tra unità : non presente
  - Infissi esterni : portoncino d'ingresso in legno ad un battente; serramenti esterni dell'unità in oggetto in legno scuro con vetrocamera con "inglesina" incorporata e tapparelle in plastica
  - Infissi interni : assenti
  - Pavimenti e rivestimenti : rivestimento della scala esterna d'accesso con lastre di granito per alzate e pedate; pavimenti dell'unità da stimare assenti
  - Impianto riscaldamento : non completato, è presente la predisposizione per impianto termoautonomo
  - Impianto sanitario : non completato, è presente la predisposizione
  - Impianto gas : non completato, è presente la predisposizione
  - Impianto elettrico : parziale, sui muri perimetrali e risalente al periodo di costruzione
  - Impianto climatizzazione : non presente
  - Altri impianti : non visionato
  - Allaccio fognatura : esistente
  - Fonti rinnovabili : non presenti
  - Finiture esterne : intonaco tinteggiato di colore chiaro, paramenti in calcestruzzo da completare con rivestimento in pietra
  - N. totale piani : due fuori terra, uno seminterrato
  - 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
- 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 lento e contenuto \*<sup>25</sup>  
 Espansione<sup>26</sup>  
 Contrazione<sup>27</sup>  
 Recessione<sup>28</sup>

**Altro**

**Note:** \* nonostante l'aumento delle compravendite registrate nel III° trimestre 2015 (secondo i rapporti dell'Agenzia delle Entrate e di Nomisma) il prezzo degli immobili residenziali per il 2016 è previsto ancora in calo o stabile, solo nel 2017 in risalita.

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

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

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

L'unità da ultimare, al piano primo, è composta da un unico grande locale internamente al rustico, con due ampie terrazze ed un balconcino d'ingresso al termine della scala a più rampe che la distribuisce. Completa il bene la quota di comproprietà sull'area comune (sub 8) ad altre unità (sub 4, 5, 7) non oggetto della presente stima.

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

- Comune Censuario      Ghedi  
 Tipologia Catasto       Terreni       Fabbricati  
 Identificativo       Sezione NCT       Foglio 33       Particella 932  
 Subalterno 6

#### Confini

- Indicare i confini catastali:       Nord: muri perimetrali  
 Est: muri perimetrali       Sud: muri perimetrali       Ovest: muri perimetrali

#### 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      03 / 02 / 2016

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

Arch. Federica Venturini, Via S. Angela Merici 30, 25123 Brescia, tel.fax 030361428, email federica.venturini@libero.it



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

### Calcolo superfici di proprietà

#### Calcolo superfici di proprietà

			Indice mercantile <sup>35</sup>	Sup. corretta
Superficie principale	m <sup>2</sup>	113,00	100 %	113,00
Superficie secondarie				
<input checked="" type="checkbox"/> Balcone	m <sup>2</sup>	35,40	35 %	12,40
<input type="checkbox"/> Terrazza	m <sup>2</sup>	____,____	____%	
<input type="checkbox"/> Veranda	m <sup>2</sup>	____,____	____%	
<input type="checkbox"/> Soffitta <sup>36</sup>	m <sup>2</sup>	____,____	____%	
<input type="checkbox"/> Mansarda <sup>37</sup>	m <sup>2</sup>	____,____	____%	
<input type="checkbox"/> Soppalco	m <sup>2</sup>	____,____	____%	
<input type="checkbox"/> Loggiato /portico	m <sup>2</sup>	____,____	____%	
<input type="checkbox"/> Taverna <sup>38</sup>	m <sup>2</sup>	____,____	____%	
<input type="checkbox"/> Cantina <sup>39</sup>	m <sup>2</sup>	____,____	____%	
<input type="checkbox"/> Sgombero <sup>40</sup>	m <sup>2</sup>	____,____	____%	
<input type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup>	____,____	____%	
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m <sup>2</sup>	____,____	____%	
<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	m <sup>2</sup>	____,____	____%	

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

**m<sup>2</sup> 125,40**



#### Caratteristiche qualitative

L'unità da completare (ad uso abitativo o direzionale) presenta una buona metratura ed essendo a piano primo in un fabbricato isolato, un'esposizione ottima su quattro fronti con una panoramicità scadente affacciando su un un'area ad uso produttivo. La posizione periferica nel Comune di Ghedi la rende ben servita dalla viabilità ma un po' lontano dai servizi logistici del paese.

L'accesso carraio è posto su via Ugo Foscolo, al civico n. 56/A con cancello automatico, mentre il successivo cancellino pedonale è senza numero civico.



## Caratteristiche dell'unità oggetto di valutazione

- Livello di piano <sup>43</sup> Piano primo
- Ascensore <sup>44</sup>  Presente  Assente  Vetustà dell'ascensore (anni) \_\_\_\_\_
- N. servizi <sup>45</sup> 0  W.c.  Lavabo  Bidet  Doccia
- Doccia con idromassaggio  Vasca  Vasca con doccia  Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico  Vetustà del bagno (anni): \_\_\_\_\_

## Impianti in dotazione

- Riscaldamento :  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  Assente
- 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  Assenti
- Condizionamento:  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  Assente
- Se presente indicare se  Totale  Parziale : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Solare termico (produzione acqua calda)  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  Assente
- Elettrico  Presente e parziale : Vetustà (anni) 30  Assente
- Idraulico  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  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'ACE  A+  A  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  Non rilevabile/Assente  Presente
- Acustico  Non rilevabile/Assente  Presente
- Elettromagnetico  Non rilevabile/Assente  Presente
- Ambientale  Non rilevabile/Assente  Presente
- (si evidenzia la vicinanza all'aeroporto militare di Ghedi)

## 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 esterne dell'immobile <sup>70</sup>

Minimo <sup>71</sup>  Medio <sup>72</sup>  Massimo <sup>73</sup>

Altro

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

### 6.1 Legittimità edilizia – urbanistica <sup>75</sup>

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967 : 1985

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

Licenza o Concessione Edilizia : n. 178/85 R.C. al prot. n. 7343 del 29/10/1985

Permesso di

Costruire

Denuncia Inizio Attività (DIA) : prot. n. 5762 del 24.03.2004 n. 42/2004; prot. n. 22554 del

19.12.2008 n. 147/2008

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

Altro

Pratiche in sanatoria

Condonò edilizio

Certificato Abitabilità

Presente

Assente

Motivo assenza: Non è

stato completato l'iter dell'ultimo provvedimento inerente l'unità in oggetto. Non sono stati eseguiti i lavori edili autorizzati, a completamento dei quali andranno prodotte le dichiarazioni e certificazioni che necessitano, ad oggi, per il rifascio dell'agibilità.

Indicare la documentazione visionata:

Concessione Edilizia n. 178/85 R.C. al prot. n. 7343 del 29.10.1985 per la costruzione di un fabbricato da adibire a palazzina uffici in via Ugo Foscolo n. 56 a Ghedi

Tavole dello stato di progetto, comprendente estratto mappa, piante piano interrato, rialzato, primo

Autorizzazione all'allaccio fognario di via U. Foscolo n. 56 a Brescia, al prot. n. 18335 del 22.03.1994

Certificato di collaudo statico n. 39798 (deposito ufficio tecnico Comune di Ghedi) del 14.01.2003 per la costruzione di un edificio con residenza e ufficio sito in via Ugo Foscolo n. 56;

Richiesta di Autorizzazione all'Abitabilità al prot. n. 751 del 15.01.2003 relativamente alla C.E. 178/85

Dichiarazione del Direttore lavori, datata 11.03.2003, che la richiesta di agibilità-abitabilità è da intendersi per la parte ultimata al piano interrato-rialzato, non per il primo livello che presenta lavori non ultimati



Dia al prot. n. 5762 del 24.03.2004 n. 42/2004 per sistemazione del piazzale esterno e ripartizione interna al locale ufficio (pratica non chiusa e superata da D.I.A. successiva)

Dia al prot. n. 22554 del 19/12/2008 per nuova distribuzione interna di una palazzina uffici, a completamento della P.E. n. 178/1985 rilasciata il 10.07.198 e D.I.A. prot. n. 5762 del 24.03.2004 (pratica non finita) comprendente:

- estratto mappa e PRG con individuazione dell'immobile oggetto di intervento;
- relazione tecnico illustrativa e di asseverazione dell'intervento;
- rilievo fotografico;
- tavole stato di fatto con piante, sezioni, prospetti, dimostrazione superfici aero-illuminanti e dimostrazione del calcolo di superfici e volumi;
- tavole stato di progetto con piante, sezioni, prospetti, dimostrazione superfici aero-illuminanti e dimostrazione del calcolo di superfici e volumi;
- tavole di comparazione;
- schema impianto di fognatura con relativa richiesta di autorizzazione allo scarico di acque reflue

Nota di trasmissione dell'integrazione richiesta di documenti, al prot. n. 2558 del 09.02.2009 e comprendente:

- consenso scritto da parte della proprietà all'esecuzione dei lavori;
- nomina dell'impresa esecutrice lavori con DURC;
- copia del contratto locazione commerciale;
- relazione tecnica;
- documentazione fotografica;
- relazione tecnica (adattabilità legge 13/89);
- 6 copie elaborati grafici

Fonte documentazione visionata : Ufficio Tecnico - Edilizia privata del Comune di Ghedi

Data verifica urbanistica : 26/01/2016

### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico PGT  Vigente 1° Approvazione con delibera C.C. n. 17 del 06.04.2009; la Variante n.3 è stata approvata con delibera C.C. n. 3 dell' 11.03.2014 e successiva pubblicazione sul B.U.R.L. n. 22 del 28.05.2014. I beni si trovano nel comparto individuato come "Piano di Recupero D3", con norme specifiche di cui all'allegato B delle N.T.A.: "Piani di recupero della città moderna e contemporanea", pag. 25-26.  Adottato

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 : sull'area comune individuata al mapp. 932 sub 8 (bene comune non censibile) insiste, a sud, la fascia di rispetto stradale dalla SP 668 per Montichiari

Vincoli ambientali  No  Se Si quali

Arch. Federica Venturini, Via S. Angela Merici 30, 25123 Brescia, tel.fax 030361428, email federica.venturini@libero.it



Vincoli paesaggistici                       No                       Se Si quali

**Altro:** Il Comune di Ghedi ricade in zona sismica – classe 3 (D.G.R. 7.11.03 n. 7/14964).

### 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 Ghedi ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### DICHIARA

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

i lavori di trasformazione in ufficio, dell'unità al primo livello, non sono mai stati realizzati, né in maniera conforme né difforme dai disegni agli atti dell'ultima Dia n. 147/2008; la situazione attuale non rispetta nemmeno il progetto approvato con C.E. iniziale n. 178/85 di casa per il custode, dato che l'interno si presenta ancora "al rustico"

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

- No, perché
- Sì, ma non si tratta di pratica in sanatoria (con oblazione eventuale) poiché non si è riscontrato un abuso edilizio, bensì una difformità rispetto ai permessi approvati ma ormai scaduti.

Per completare i lavori andrà presentato un nuovo progetto (in base alle esigenze dell'acquirente) mediante P.C. o D.I.A. per opere interne, e sarà compito della Direzione lavori/Ditte esecutrici produrre le attestazioni/ certificazioni indispensabili ad ottenere il certificato di agibilità (idoneità statica, dichiarazione impianti, ecc.). I costi e oneri di tali prestazioni non si ritiene di dover qui preventivare.

**Note :** -----

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

Immobili identificati in mappa al Foglio 33                      Sezione NCT                      particella 932

Sub. 6, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 116 mq, Rendita €244,28

Arch. Federica Venturini, Via S. Angela Merici 30, 25123 Brescia, tel.fax 030361428, email federica.venturini@libero.it



- Documentazione visionata  Direttamente presso Agenzia Entrate – Ufficio provinciale di Brescia - Territorio
- Dai siti web:

- 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 05 / 01 / 2016

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

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'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
  - non è presente la suddivisione in locali abitativi come nella planimetria catastale, ma trattasi di un unico vano al rustico (attualmente ad uso deposito)

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale (da presentare eventualmente prima di nuovi lavori, sicuramente dopo averli realizzati):

- 1 scheda planimetrica dell' unità: **€ 450,00** c.a. comprensivo di diritti.

Note -----

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

#### Inquadramento della titolarità

Tipo di atto : Compravendita

Arch. Federica Venturini, Via S. Angela Merici 30, 25123 Brescia, tel.fax 030361428, email federica.venturini@libero.it



Notaio : Dott. Luigi Lechi  
Data atto : 06.08.1983  
Repertorio : nr. 20390  
Raccolta : nr. 35474  
Estremi registrazione : Montichiari, 23/08/1983 nr. 1441 vol. 124  
Estremi trascrizione : Brescia, 01/09/1983 nr. 19495/14159

Ad esso ha fatto seguito l'atto di trasformazione di società e trasferimento sede in data 22.12.1988 nr. 14820/3443 di rep. Notaio Dott. Mario Mistretta, trascritto a Brescia il 24.03.1989 ai n.ri 8738/5953 e 8739/5954.

- Quota di proprietà  Intera [1/1]  
 Parte: indicare la quota [ \_\_/\_\_ ]  
Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari
- Usufrutto  No  
 Si se Si indicare il nominativo \_\_\_\_\_
- Nuda proprietà  No  
 Si se Si indicare il nominativo \_\_\_\_\_

*Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita*

#### Condizioni limitanti

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

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

- Libero
- Occupato  Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, 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 05 / 01 / 2016, 26/01/2016, 10/02/2016

**Note:** Dall'indagine presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia e Mantova, dal sistema informatizzato con ricerca per codice fiscale della proprietà, non risultano contratti di locazione in essere a nome della società eseguita. Dal riscontro in sede di sopralluogo il bene risulta libero.

### 7. 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. Dalle informazioni ricevute in sede di sopralluogo non risulta alcun Amministratore di condominio che si occupi della gestione degli spazi comuni.

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

Sino al 05/01/2016 i beni oggetto della presente relazione risultano intestati alla società “  
” liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalità:

Iscrizione del **28/07/2015** – R.P. 4520 R.G. 25861

Pubblico Ufficiale Rep. 2545 del 20/03/2009

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

a favore della Banca di Credito Cooperativo di Verolavecchia soc .coop. r.l., c.f. 00283230175, con sede in Verolavecchia ed a carico della \_\_\_\_\_, con sede in Sabbio

Arch. Federica Venturini, Via S. Angela Merici 30, 25123 Brescia, tel.fax 030361428, email federica.venturini@libero.it



Chiese (Bs);

Trascrizione del **30/09/2015** – R.P. 20948 R.G. 32682

Ufficiale Giudiziario Rep. 11324 del 18/09/2015

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

a favore della Banca di Credito Cooperativo di Verolavecchia soc .coop. r.l., c.f. 00283230175, con sede in Verolavecchia ed a carico della S \_\_\_\_\_, con sede in Sabbio

Chiese (Bs);

gravante sulle unità immobiliari site in Ghedi sopra identificate, oltre ad altri immobili di competenza di altra Conservatoria.

**Note :** -----

## **9. 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.

11.12.2015 - Tribunale di Brescia: istanza di integrazione alla CTU depositata nella procedura esecutiva 201/2007;

16.12.2015 - Tribunale di Brescia: accoglimento dell'istanza e comunicazione del Giudice di integrazione alla CTU sui beni di cui alla procedura esecutiva 1029/2015;

05.01.2016 - Accesso all'Agenzia delle Entrate/Servizi catastali: visura catastale storica e richieste estratti mappa e schede planimetriche dei beni;

05.01.2016 – Accesso all'Agenzia delle Entrate/Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare: ispezione ipotecaria e lettura atto di provenienza dei beni;

05.01.2016 - Accesso all'Agenzia delle Entrate/Ufficio locazioni DP1 Brescia: 1° verifica sull' esistenza di contratti di locazione in essere riguardanti gli immobili in questione;

05.01.2016 - Agenzia delle Entrate/Ufficio locazioni DP Mantova: 2° verifica (richiesta via e-mail) sulla verifica di contratti di locazione registrati in Mantova, con risposta formale del 26.01.2016;

07.01.2016 - Invio richiesta per accesso agli atti presso il Comune di Ghedi;

08.01.2016 - Richiesta di copia atto d'acquisto dell'immobile al Notaio incaricato con risposta negativa del 8.01.2016;

11.01.2016 - Archivio notarile distrettuale di Brescia: richiamo atto di compravendita e copia fotografica delle pagine dello stesso;

11.01.2016 - Invio raccomandata R.R. alla proprietà per concordare un sopralluogo presso i beni in perizia;

14.01.2016 - Tribunale di Brescia: invio ordinanza di fissazione dell'udienza per la vendita dei beni in perizia;



26.01.2016 – Comune di Ghedi: presa visione e copie delle pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico comunale; sopralluogo all'esterno dei fabbricati;

03.02.2016 – Comune di Ghedi: sopralluogo all'interno dei fabbricati;

04.02.2016 - Agenzia delle Entrate/Ufficio locazioni DP2 Brescia: 3° verifica (richiesta via e-mail) sulla verifica di contratti di locazione registrati in Montichiari nel 2016, con risposta formale del 10.02.2016;

25.02.2016 – Ispezione telematica e download estratti PGT Comune di Ghedi;

07.04.2016 – Invio telematico perizia di stima al Tribunale di Brescia, cui segue deposito della relazione in copia cartacea.

## 10. 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. 6 comparabili **Lotto 1/2**

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 degli Apprezamenti e Detrazioni **Lotto 2/2**

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.*

## 11. Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO 1 / 2

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 33 Sezione NCT Mappale 932

Sub. 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 9 vani e Rendita €557,77

Sub. 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 35 mq e Rendita € 56,04

il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 374.600,00 diconsi trecentosettantaquattromilaseicento/00 euro (**vedasi allegato I**).

Nel valore di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

Note : -----

### LOTTO 2 / 2

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 33 Sezione NCT Mappale 392

Sub. 6, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani e Rendita €244,28.

il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 87.650,00 diconsi Euro ottantasettemilaseicentocinquanta/00 (**vedasi allegato I**).

Nel valore di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

Note : -----

## 12. 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.



Timbro e firma \_\_\_\_\_

Data rapporto valutazione: 07/04/2016

*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.*

### **13. 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 degli esterni ed interni Lotto 1/2
3. Elaborati fotografici degli esterni ed interni Lotto 2/2
4. Atto di provenienza
5. Ispezioni Contratti di locazione
6. Titoli autorizzativi Lotto 1/2
7. Certificato di agibilità / abitabilità
8. Titoli autorizzativi Lotto 2/2
9. Estratti strumenti urbanistici

*Arch. Federica Venturini, Via S. Angela Merici 30, 25123 Brescia, tel.fax 030361428, email federica.venturini@libero.it*



10. Visure storiche catastali
11. Estratto mappa catastale
12. Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione
13. Schede catastali
14. Ispezioni ipotecarie
15. Estratto Listino immobiliare e Banca dati Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate

## 14. 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, con software Valuta 1.01*

*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*

36

## 15. 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.*

*Arch. Federica Venturini, Via S. Angela Merici 30, 25123 Brescia, tel.fax 030361428, email federica.venturini@libero.it*



- <sup>9</sup> *Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.*
- <sup>10</sup> *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*
- <sup>11</sup> *Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.*
- <sup>12</sup> *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*
- <sup>13</sup> *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliare.*
- <sup>14</sup> *Loft: può essere anche un attico.*
- <sup>15</sup> *Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.*
- <sup>16</sup> *Caratteri della domanda e dell'offerta: mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato.*
- <sup>17</sup> *Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.*
- <sup>18</sup> *Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.*
- <sup>19</sup> *Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.*
- <sup>20</sup> *Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.*
- <sup>21</sup> *Monopolio: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sotto mercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.*
- <sup>22</sup> *Monopolio bilaterale: esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.*
- <sup>23</sup> *Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.*
- <sup>24</sup> *Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato.*
- <sup>25</sup> *Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.*
- <sup>26</sup> *Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.*
- <sup>27</sup> *Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.*
- <sup>28</sup> *Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.*
- <sup>29</sup> *Dato immobiliare: è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo. Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.*
- <sup>30</sup> *Descrizione sintetica: inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei vani principali, dei bagni/servizi igienici e di tutte le superfici accessorie esclusive che compongono l'immobile da valutare.*
- <sup>31</sup> *Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.*
- <sup>32</sup> *Superficie Esterna Lorda (SEL): Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.*
- <sup>33</sup> *Superficie Interna Lorda (SIL): Per superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.*



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

<sup>35</sup> *Rapporto mercantile superficiale ( $\pi_i$ ): 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:  $\pi = p_i : p_1$*

<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> *Sgombro: 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 sotto strada (-1, -2, ecc) al piano terra - rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).*

<sup>44</sup> *Ascensore: indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.i. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espressa in anni.*

<sup>45</sup> *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

<sup>46</sup> *Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti – condominiali – elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>47</sup> *Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.*

<sup>48</sup> *Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).*

<sup>49</sup> *Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*

<sup>50</sup> *Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>51</sup> *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

<sup>52</sup> *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

<sup>53</sup> *Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*

<sup>54</sup> *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo(1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>55</sup> *Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.*

<sup>56</sup> *Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.*

<sup>57</sup> *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

<sup>58</sup> *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<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 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 Arch. Federica Venturini, Via S. Angela Merici 30, 25123 Brescia, tel.fax 030361428, email federica.venturini@libero.it*



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.

