

# 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. 367/2021

#### Anagrafica

Creditore procedente OMISSIS

Rappresentato dagli Avvocati OMISSIS

Esecutato OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato OMISSIS

Esperto incaricato ARCH. PT GENNARI SARA  
Con sede in Pontoglio (BS), Via San  
Martino, 26  
P.Iva 03484000983 C.f.  
GNNSRA86A59C618H  
Tel. / Fax. 0309178867  
Pec sara.gennari@archiworldpec.it  
Iscritto all'Ordine degli Architetti,  
Pianificatori, Paesaggisti Conservatori della  
provincia di Brescia n. 3068.



Timbro e firma



## Date

Nomina dell'esperto:	13/10/2021
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	26/10/2021
Richiesta di proroga consegna perizia	19/02/2022
Autorizzazione alla proroga consegna perizia	28/02/2022
Data della consegna del rapporto di valutazione:	16/03/2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	22/03/2022

## Identificazione degli immobili

Gli immobili oggetto di stima sono ricompresi in zona agricola, in via Olmi n. 12 a Chiari e sono identificati al fg. 35 mapp.le 131 sub. 1, fg. 35 mapp.le 131 sub.2, fg. 35 mapp.le 131 sub. 3 graffato con mapp 149 sub.1, fg. 35 mapp.le 131 sub. 4 graffato con mapp.li 147-148, fg. 35 mapp. 131 sub.5. Il cascinale oggetto di stima è inserito in un piccolo agglomerato urbano caratterizzato dalla presenza di diverse cascine confinanti tra loro ed in linea con il fronte strada che si sviluppano verso sud con le rispettive corti.

Il centro storico del comune si trova a nord-ovest, a circa 3 km. A sud degli immobili passa l'infrastruttura della BreBeMi. L'immobile è stato edificato prima del 1967, come si può notare anche dal Volo GAI 1954, nello stralcio di seguito riportato. Gli immobili sono identificabili con il colore bianco.



Dal sopralluogo si è potuto riscontrare che il casale ha subito un importante intervento di ristrutturazione che tuttavia non è stato concluso. È stato eseguito un intervento sugli esterni, sull'androne di accesso, mentre al piano terra sono stati realizzati degli ambienti residenziali; al piano primo i lavori non sono stati conclusi e gli spazi destinati a residenza sono stati lasciati al rustico. L'immobile è stato progettato per avere quattro appartamenti separati con androne d'ingresso, portici e corte in comune. Lo stato dei luoghi risulta difforme sia a livello catastale sia a livello edilizio rispetto a quanto depositato agli atti presso l'ufficio tecnico comunale.

Vista la particolare conformazione degli immobili si è proceduto ad esaminare due proposte di possibile vendita; nella prima ipotesi, si era ipotizzata una vendita in singoli lotti distinti con spazi abitativi semi indipendenti, mentre la seconda ipotesi è quella di procedere con la vendita in unico lotto.

Considerate le numerose difformità riscontrate e la ristrutturazione non conclusa, risulterebbe antieconomico sanare la situazione per poi dividere gli immobili in lotti e predisporre dunque la vendita dei diversi lotti, pertanto si propone la vendita dell'intero cascinale con relativa corte in un unico lotto, rendendo l'intero immobile più appetibile sul mercato proprio perché venduto in unico lotto.

Lo stato di avanzamento della ristrutturazione già in parte attuata può dare la possibilità a chi acquista di decidere in un secondo momento se mantenere un'unica proprietà, concludendo la ristrutturazione con l'attuazione dei progetti già ipotizzati nelle pratiche edilizie depositate presso il comune (che sono però decadute e da ripresentare), oppure procedere con nuovi progetti divisionali del cascinale, ricavando ad esempio più appartamenti distinti e separati tra loro e prevedendo una suddivisione degli spazi comuni in pertinenze esclusive per ogni appartamento.



*Descrizione sintetica*

Gli immobili oggetto di stima sono identificati al fg. 35 mapp.le 131 sub. 1, fg. 35 mapp.le 131 sub.2, fg. 35 mapp.le 131 sub. 3 graffato con mapp 149 sub.1, fg. 35 mapp.le 131 sub. 4 graffato con mapp.li 147-148, fg. 35 mapp. 131 sub.5, catasto terreni correlato fg. 35 mapp. 131, appartenenti ad un cascinale sito in zona agricola nel comune di Chiari in via Olmi n. 12. Il cascinale oggetto di stima è inserito in un piccolo agglomerato urbano caratterizzato dalla presenza di diverse cascine in linea con il fronte strada confinanti tra di loro che si sviluppano verso sud con le relative corti.

Il cascinale oggetto di stima si sviluppa su due piani fuori terra, con tetto a falda sia per l'immobile principale sia per il corpo di fabbrica che si sviluppa a sud posto perpendicolarmente rispetto al fabbricato principale. Inoltre sono presenti alcuni ripostigli/depositi identificati al fg. 35 mapp.le 131 sub. 4 graffato con mapp.li 147-148. La corte risulta essere in parte a giardino ed in parte con pavimentazione.

*Ubicazione dell'immobile:* Comune di Chiari, via Olmi n. 12;



*Identificativi catastali:* NCT fg. 35 mapp.le 131 sub. 1, fg. 35 mapp.le 131 sub.2, fg. 35 mapp.le 131 sub. 3 graffato con mapp 149 sub.1, fg. 35 mapp.le 131 sub. 4 graffato con mapp.li 147-148, fg. 35 mapp. 131 sub.5, catasto terreni correlato fg. 35 mapp. 131;

*Quota di proprietà:* 1/1 di OMISSIS

*Più probabile valore in libero mercato:*

**€ 521.455,00 (euro cinquecentoventunomilaquattrocentocinquantacinque/00)**

*Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):*

**€ 490.162,00 (euro quattrocentonovantamilacentosessantadue/00)**

*“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell’immobile:*

Gli immobili oggetto di stima sono ricompresi all’interno di una porzione di cascinale che ha già subito interventi di ristrutturazione, che tuttavia non è stato concluso come da progetto depositato agli atti. L’intervento realizzato ha interessato l’esterno e l’androne di accesso, mentre al piano terra sono stati realizzati degli ambienti residenziali, mentre al piano primo gli spazi non sono stati terminati e sono al rustico. La ristrutturazione è stata impostata ipotizzando delle separazioni degli spazi per una eventuale realizzazione di diversi appartamenti di modeste dimensioni separati tra loro con parti comuni come ad esempio l’accesso carraio e pedonale e la corte interna.

La zona nella quale insiste l’immobile è prettamente agricola e si trova a circa 3 km dal centro del comune di Chiari. È collegato alla viabilità principale da una strada asfaltata di dimensioni ridotte simile ad una strada campestre. La zona non è fornita di particolari servizi.

Lo stato dei luoghi risulta difforme sia dai titoli edilizi che dalla documentazione catastale.

Per dare maggiore commerciabilità all’immobile, si ritiene opportuno considerare gli immobili oggetto di stima in un unico lotto, proponendo sul mercato l’intero cascinale con relative pertinenze, dando poi la possibilità agli acquirenti di scegliere quale sia il miglior utilizzo degli spazi.

La ristrutturazione già in parte attuata può dare la possibilità a chi acquista di decidere se mantenere la proprietà unica, concludendo la ristrutturazione attuando i progetti già ipotizzati nelle pratiche edilizie depositate presso il comune (che sono però decadute e quindi da ripresentare) oppure procedere con i progetti per dividere il cascinale in diversi appartamenti distinti e separati tra loro, prevedendo sia una porzione di area comune, che una suddivisione degli spazi con pertinenze esclusive per ogni appartamento. Attualmente considerato le numerose difformità riscontrate e la ristrutturazione non conclusa risulterebbe antieconomico sanare la situazione per dividere gli immobili in lotti pertanto si procede alla stima dell’intero cascinale allo stato attuale definendo un unico lotto di vendita.

Attualmente sono stati ricavati al piano terra due unità residenziali, mentre al piano primo gli ambienti sono stati lasciati al rustico.



Per questi motivi si considera l'immobile di buona commerciabilità soprattutto perché già in parte ristrutturato.

Si ipotizza un duplice utilizzo di questa porzione di cascinale, sicuramente la soluzione che farebbe acquistare il maggior valore e anche prestigio, è quella di fusione del piano terra del corpo di fabbrica principale con il piano primo nella quale si dovrebbe realizzare la zona notte, collegate tra loro da una scala interna, come tra l'altro anche già previsto nel progetto originale depositato in atti presso il Comune che però poi non è mai stato concluso. Non è presente una vera e propria autorimessa bensì un portico che potrebbe essere utilizzato come posto auto coperto e alcuni ripostigli. Vista la conformazione, le dimensioni, lo stato generale dell'immobile, la dislocazione e la tipologia di immobile, si ritiene che la vendita in unico lotto permetta una buona commerciabilità degli immobili oggetto di stima.

#### Adut documentale e Due Diligence

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina 26

Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina 29

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

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

Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

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

#### Limitazioni

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

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



## Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Elenco sintetico delle formalità:

1. TRASCRIZIONE del 02/10/2003 - Registro Particolare 28777 Registro Generale 47362 Pubblico ufficiale GRAZIOLI CHIARA Repertorio 11366/1719 del 26/09/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 02/10/2003 - Registro Particolare 11564 Registro Generale 47363 Pubblico ufficiale GRAZIOLI CHIARA Repertorio 11367 del 26/09/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 2756 del 16/04/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/10/2004. Cancellazione totale eseguita in data 07/05/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
3. ISCRIZIONE del 27/10/2004 - Registro Particolare 13038 Registro Generale 55418 Pubblico ufficiale TRECCANI FRANCO Repertorio 120427/32637 del 19/10/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
4. TRASCRIZIONE del 28/02/2008 - Registro Particolare 5778 Registro Generale 9436 Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 84315/24449 del 21/02/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
5. ISCRIZIONE del 28/02/2008 - Registro Particolare 2010 Registro Generale 9437 Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 84316/24450 del 21/02/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
6. TRASCRIZIONE del 08/09/2021 - Registro Particolare 28745 Registro Generale 43156 Pubblico ufficiale UNEP - CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 3241 del 14/05/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI





## INDICE

1. Quesito “A” verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 c.p.c. ....	10
2. Quesito “B” identificazione e descrizione attuale dei beni.....	10
2.1. Inquadramento dell’immobile .....	10
2.2. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione .....	15
3. Audit documentale e Due Diligence (quesito “C” stato di possesso e quesito “E” regolarità edilizia ed urbanistica) .....	26
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica.....	26
3.2 Rispondenza catastale .....	29
3.3 Verifica della titolarità .....	31
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente (quesito “D” esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale) .....	33
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all’acquirente (quesito “D” esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale) .....	33
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	35
7. Quesito “F” Formazione dei lotti .....	36
8. Analisi estimativa (quesito “G” Valore del bene e costi).....	36
9. Riepilogo dei valori di stima (quesito “G” Valore del bene e costi) .....	40
10. Dichiarazione di rispondenza .....	41
11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	42
12. Bibliografia.....	42



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

I documenti presentati risultano conformi a quanto previsto dall’art. 567 comma 2° c.p.c., è presente la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della L.302/1998 a firma del Notaio Avv. Marco Galletti, che sostituisce il deposito dell’estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

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

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

### 2.1. Inquadramento dell’immobile

**Immobile oggetto di stima – porzione di cascinale via Olmi n. 12, Chiari, fg. 35 mapp.le 131 sub. 1, fg. 35 mapp.le 131 sub.2, fg. 35 mapp.le 131 sub. 3 graffato con mapp 149 sub.1, fg. 35 mapp.le 131 sub. 4 graffato con mapp.li 147-148, fg. 35 mapp. 131 sub.5, catasto terreni correlato fg. 35 mapp. 131**

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

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

- Provincia: BRESCIA
- Comune: CHIARI
- Via/Piazza: Via Olmi
- Civico n.:12
- Zona:
  - Urbana
  - Centrale

---

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

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

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



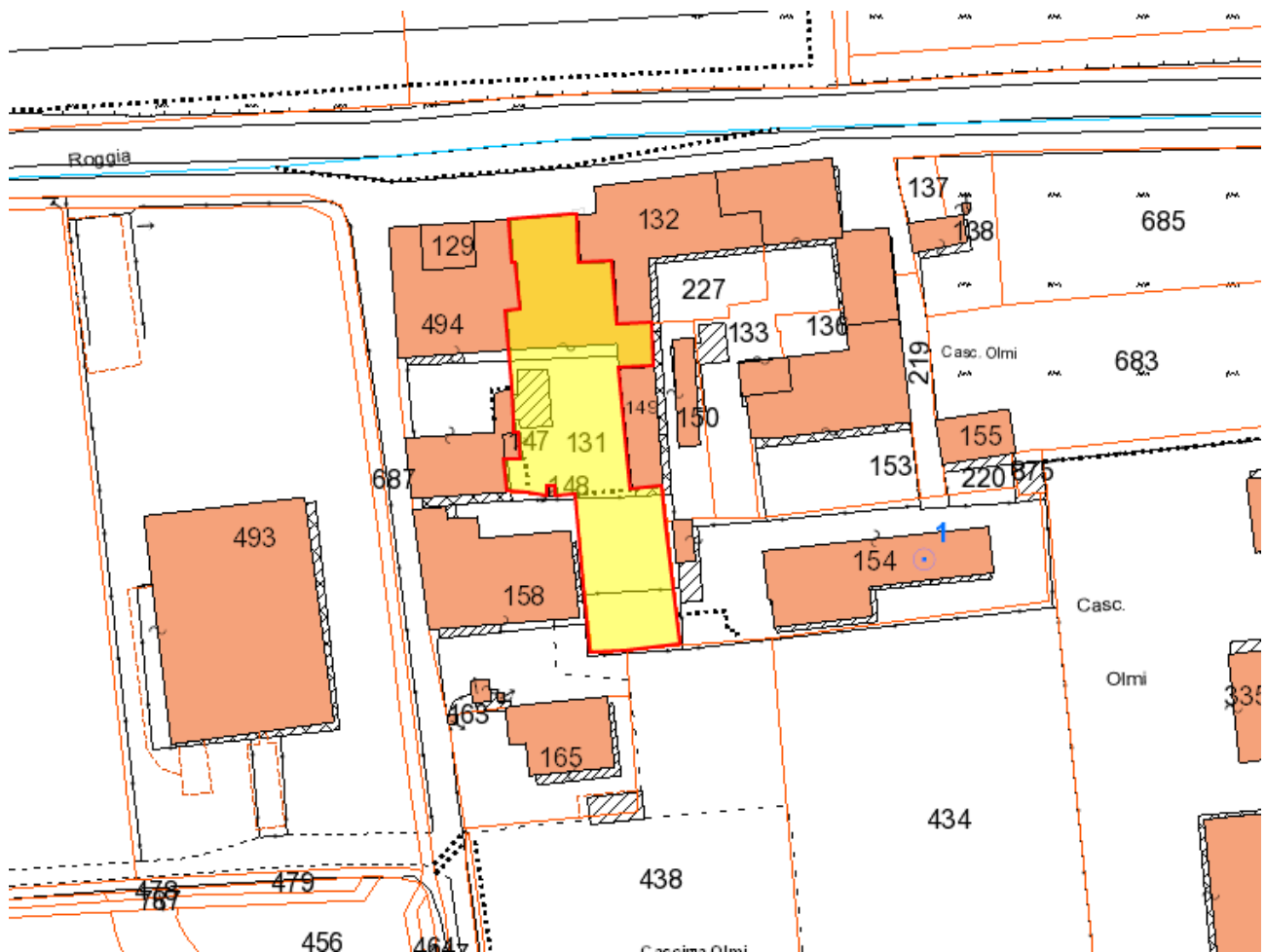
- Semicentrale
- Periferica
- Extra urbana
- Agricola
- Industriale
- Artigianale
- Residenziale

*Mappa geografica*



Fonte delle informazioni cartografiche e catastali: SIT provincia di Brescia





Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>3</sup>

- Residenziale
- Direzionale<sup>4</sup>
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario<sup>5</sup>
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare<sup>6</sup>

- Terreno
- Fabbricato

Stato di conservazione:

<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.



- nuovo<sup>7</sup>
- ristrutturato<sup>8</sup>
- seminuovo<sup>9</sup>
- usato<sup>10</sup>
- rudere<sup>11</sup>

L'immobile è:  indipendente  
 in condominio

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

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

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

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

---

<sup>7</sup> Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

<sup>8</sup> Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.

<sup>9</sup> Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

<sup>10</sup> Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

<sup>11</sup> Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.

<sup>12</sup> Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

<sup>13</sup> Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.

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



- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro: cascinale con relative pertinenze

### *Caratteristiche generali dell'immobile*

L'immobile oggetto di stima è una porzione di cascinale edificata prima del 1954 come riscontrabile anche dal Volo GAI 1954 disponibile sul geo portale della Regione Lombardia. Il corpo di fabbrica principale si sviluppa sul fronte strada su due piani, con androne comune che permette l'accesso alla corte comune. Un secondo corpo di fabbrica collegato a quello principale si sviluppa perpendicolarmente rispetto a quello sul fronte strada da nord a sud ed è sempre composto da due piani fuori terra con annesso porticato a sud.

Il piano primo del corpo di fabbrica principale è stato lasciato al rustico e le aperture sono state chiuse con pannelli in compensato. Ne è interdetto l'accesso in quanto non è presente una scala fissa. Per verificare lo stato dei luoghi al piano primo è stata utilizzata una struttura provvisoria messa a disposizione dai proprietari dell'immobile che è stata rimossa subito dopo l'utilizzo.

Il fabbricato posto perpendicolarmente rispetto al primo corpo di fabbrica si sviluppa anch'esso su due piani, piano terra e piano primo. Il piano primo è stato lasciato al rustico ma è stata completata la "scatola" ed è accessibile attraverso una scala in muratura. Sono presenti i serramenti e una scala esterna fissa che consente l'accesso allo stesso. I piani terra di entrambi gli edifici sono finiti al civile.

Gli immobili a partire da fine anni '90, inizio anni 2000, hanno subito diversi interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione e cambi di destinazione d'uso. Gli interventi realizzati risultano essere difformi rispetto ai titoli edilizi presentati.

Attualmente al piano terra degli edifici risultano insediati due appartamenti, entrambi dotati di impianti e rifiniti al civile, sottoposti a normale stato di usura.

Dall'androne comune che viene utilizzato sia come passo carraio che come entrata pedonale si accede all'intero immobile. Non vi sono dei veri e propri posti auto ma sono presenti dei portici a lato dell'ingresso carraio e alcuni ripostigli posti sul confine ovest della proprietà.

La corte comune è parzialmente pavimentata e parzialmente lasciata a verde.

- Struttura in elevazione: piano fuori terra + piano primo
- Murature perimetrali: *non desumibile*
- Coibentazioni/Isolamenti: *non presenti*
- Divisori tra unità: *non presenti*
- Infissi esterni: legno con vetro doppio con vetrocamera



- Infissi interni: legno con vetro doppio con vetrocamera
- Pavimenti e rivestimenti: piastrelle di tipologia gres e piastrelle simil cotto
- Impianto riscaldamento: presente autonomo
- Impianto sanitario: presenti
- Impianto gas: non rilevato
- Impianto elettrico: presente
- Impianto climatizzazione: presente
- Altri impianti: nessuno
- Allaccio fognatura: non presente documentazione che dimostri l'allaccio, all'interno della DIA n.2007/84081/D è presente la tavola n. 8 dove vengono indicate le reti tecnologiche (pozzo perdente e fossa biologica) di progetto. Non è dato sapere se tali opere siano state realizzate o meno in quanto agli atti non è presente una fine lavori con relativi certificati.
- Fonti rinnovabili: non presenti
- Finiture esterne: intonaco tinteggiato/muratura in pietra
- N. totale piani: 2 (piano terra e piano primo)

Dimensione<sup>15</sup>

- Piccola
- Media
- Grande

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

DATO IMMOBILIARE<sup>16</sup>

*Descrizione sintetica dell'immobile staggito*

L'immobile oggetto di stima ha una superficie complessiva di circa 1.400,00 mq tra edifici, androne d'ingresso e corte. Il corpo di fabbrica principale a piano terra è di circa 95,04 mq, ed è composto da zona giorno con cucina, locale tecnico, disimpegno, camera e bagno. Il portico che affaccia sul piano terra dell'edificio principale è di circa 112,33 mq. Il piano terra risulta essere finito al civile con la

---

<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> 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.



presenza di impianti funzionanti. I pavimenti sono in cotto per la zona cucina mentre sono in gres nel resto dell'abitazione. I serramenti risultano essere in legno con vetri doppi con vetrocamera e montano inferriate. La zona giorno presenta volte in mattoni e in alcuni punti è possibile vedere la struttura tipica delle cascine con muri in sassi e mattoni, in altri punti è presente l'intonaco al civile. La zona notte ha impronta moderna, con pavimento in gres e pareti tinteggiate e intonacate. Al piano primo è presente un'ampia struttura aperta, lasciata al rustico, senza serramenti ne scala di accesso, di circa 129,62 mq con circa 13,12 mq di ballatoio. Da progetto autorizzato e depositato in Comune questo edificio principale prevedeva nel piano terra la zona giorno, mentre al piano primo, raggiungibile con una scala interna, doveva essere realizzata la zona notte. Tale progetto non è mai stata realizzato, seppur le planimetrie catastali riportino la distribuzione residenziale cucina/camera al piano terra e stanza al piano primo. La scala interna che doveva essere realizzata al posto di quella esterna che è stata demolita non è mai stata realizzata pertanto attualmente piano primo e piano terra risultano essere separati tra loro. Prospiciente al fabbricato principale troviamo un ampio porticato di circa 112,33 mq che si affaccia sulla corte comune.

La seconda struttura che si estende in aderenza al fabbricato principale che si sviluppa da nord a sud è composta da piano terra e piano primo. Al piano terra, di circa 67,10 mq, è presente una zona giorno con cucina, una camera da letto con un bagno che si affaccia su un disimpegno che disbriga una seconda stanza, attualmente utilizzata come guardaroba. Risulta essere finito al civile con la presenza di impianti funzionanti. Il piano terra affaccia su un secondo portico di circa 43,00 mq. Il piano primo è accessibile con scala esterna ed è al rustico, misura circa 76,65 mq. Sono presenti i serramenti sulle aperture esterne e risultano essere in mediocre stato di conservazione.

Gli immobili dei corpi di fabbrica principali rispettano i rapporti aero illuminanti pertanto potrebbero essere convertiti in abitazioni previa presentazione di idonea pratica edilizia con successiva autorizzazione comunale.

La pavimentazione interna dei piani terra è in piastrelle di tipologia gres e simil cotto. Nei piani terra sono presenti portefinestre e finestre tutte in legno-legno color marrone con vetri doppi con vetrocamera. Le soglie dei davanzali sono in pietra naturale e/o mattoni. Al piano terra del corpo principale sono presenti le inferriate.

Le porte interne sono con apertura a battente e struttura tamburata alcune color panna e altre color legno. I piani terra dei due edifici sono tinteggiati e sottoposti a normale stato di usura.

Completano l'immobile oggetto di stima un porticato realizzato sul lato ovest e due ripostigli. La corte comune ha in parte una zona a verde ed in parte risulta essere pavimentata.

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

*Immobile "principale" al Piano Terra sub. 1 e 2 mapp. 131:*





- Ingresso con salotto/cucina circa 56,54 mq
- Camera da letto matrimoniale circa 22,26 mq
- Disimpegno circa 7,87 mq
- Bagno circa 4,70 mq
- Locale stireria circa 3,67 mq
- Portico con accesso diretto dalla zona giorno circa 112,33 mq

Immobile "principale" al piano primo sub. 1 e 2 mapp. 131 lasciato al rustico:

- superficie netta dell'intera stanza circa 129,62 mq (compresa l'area con il tetto inclinato che si abbassa sino a circa 1,20 m)
- ballatoio in legno di circa 13,12 mq, non accessibile se non con scale provvisorie/mobili

Immobile al Piano Terra laterale "nord-sud" sub. 3 mapp 131 e mapp. 149:

- Ingresso con salotto/cucina circa 26,26 mq
- Camera da letto matrimoniale 1 circa 14,34 mq
- Disimpegno circa 1,55 mq
- Bagno circa 3,80 mq
- Camera da letto matrimoniale 2 circa 21,15 mq
- Portico con accesso diretto dalla zona giorno circa 43,00 mq

Locale al piano primo al rustico "corpo di fabbrica secondario nord-sud" sub. 3 mapp 131 e mapp. 149:

- Stanza 1 circa 45,00 mq
- Stanza 2 circa 31,65 mq

Androne d'ingresso comune sub. 5 mapp. 131 circa 25,80 mq

Corte comune sub. 5 mapp. 131 misurata da elaborato planimetrico catastale circa 750,00 mq

Ripostigli mapp.li 147:

- Ripostiglio 1 circa 8,98 mq
- Ripostiglio 2 circa 8,12 mq

Portico comune mapp. 131 sub. 4 circa 22,66 mq

Il campanello e la cassetta della posta sono posizionati esternamente sulla facciata principale in prossimità del portone d'ingresso.

L'intero lotto è recintato nella parte sud, mentre a nord la facciata dell'edificio che affaccia su strada ne delimita il confine, a est ed ovest confina con muri che ne delimitano la proprietà.

La corte è in parte pavimentata e in parte è stato realizzato il giardino che risulta essere in erba.



*Identificazione catastale<sup>17</sup>*

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

Foglio: 35

Particella: 131;149;147;148;

Subalterno: 1,2,3,4

*(fg. 35 mapp.le 131 sub. 1, fg. 35 mapp.le 131 sub.2, fg. 35 mapp.le 131 sub. 3 graffato con mapp 149 sub.1, fg. 35 mapp.le 131 sub. 4 graffato con mapp.li 147-148, fg. 35 mapp. 131 sub.5 bene comune non censibile comune ai sub. 1,2,3,4 del mapp. 131; fg. 35 mapp. 149 sub. 2 bene comune non censibile comune ai sub 1,2,3,4 del mappale 131).*

*Confini catastali mapp. 131 fg 35*

Nord: fg. 35 mapp.le STRADA

Sud: fg. 35 mapp.li 438, 158

Est: fg. 35 mapp.li 149, 150, 132, 154

Ovest: fg. 35 mapp.li 494, 147, 158

*Confini catastali mapp. 147 fg 35*

Nord: fg. 35 mapp.le 494

Sud: fg. 35 mapp.le 131

Est: fg. 35 mapp.le 131

Ovest: fg. 35 mapp.le 494

*Confini catastali mapp. 148 fg 35*

Nord: fg. 35 mapp.le 131

Sud: fg. 35 mapp.le 158

Est: fg. 35 mapp.le 131

Ovest: fg. 35 mapp.le 131

*Confini catastali mapp. 149 fg 35*

---

<sup>17</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.*



Nord: fg. 35 mapp.le 131

Sud: fg. 35 mapp.le 131

Est: fg. 35 mapp.le 150

Ovest: fg. 35 mapp.le 131

### Consistenza

Rilievo                       Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco per l'edificio              Collaboratore Geom. PARMA LINDA

Desunto graficamente per corte comune sub. 5 mapp. 131:

Planimetria catastale per le misure del lotto e del giardino

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

*Date del sopralluogo* 16/11/2021 – 23/11/2021



Criterio di misurazione	<input type="checkbox"/> SEL <sup>18</sup>	- Superficie Esterna Lorda
	<input type="checkbox"/> SIL <sup>19</sup>	- Superficie Interna Lorda
	<input checked="" type="checkbox"/> SIN <sup>20</sup>	- Superficie Interna Netta

### Calcolo superfici di proprietà

1. Superficie totale interna misurata degli immobili ai piani terra considerati residenziali circa 162,14 mq,
2. Superficie totale dei piani primi degli immobili al rustico circa 206,27 mq,
3. Superficie dei ripostigli e dei portici non annessi agli immobili principali:
  - Portico circa 22,66 mq
  - Ripostiglio 1 circa 8,98 mq
  - Ripostiglio 2 circa 8,12 mq
4. Portici pertinenziali contigui agli edifici circa 155,33 mq
5. Androne d'ingresso circa 25,80 mq
6. Corte comune con giardino circa 750,00 mq

Per la stima sono state considerate le seguenti superfici calcolando le pertinenze come previsto dal manuale dell'agenzia delle entrate. Le superfici ragguagliate sono le seguenti:

- Circa 162,14 mq superficie totale interna degli immobili ai piani terra;
- Circa 206,27 mq superficie totale degli immobili al piano primo da considerare al rustico;
- Circa 75,00 mq corte e giardino;
- Circa 3,94 mq balcone piano primo;
- Circa 20,53 mq di portici attigui e comunicanti con i vani principali;
- Circa 3,75 mq per il portico non attiguo ai vani principali;
- Circa 4,28 mq per i ripostigli quali pertinenze non comunicanti con i vani principali;
- Circa 7,75 mq per l'androne d'ingresso;

### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano:<sup>21</sup> 0; +1

---

<sup>18</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>19</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>20</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>21</sup> Livello di piano: indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-1, -2, ecc) al piano terra - rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).



- Ascensore:<sup>22</sup>       Presente     Vetustà dell'ascensore  
 Assente

N. servizi:<sup>23</sup>: 2

- W.c.: 2  
 Lavabo: 2  
 Bidet: 2  
 Doccia: 2  
 Vasca  
 Vasca con doccia  
 Vasca con idromassaggio  
 Scaldabagno elettrico  
 Vetustà del bagno: presumibilmente 15 anni

### *Impianti in dotazione*

Riscaldamento       Presente:                      Vetustà: presumibilmente 15 anni

Assente

#### *Tipologia*

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

#### *Elementi radianti*

radiatori

---

<sup>22</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>23</sup> Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.



pavimento/soffitto

aria

altro

Condizionamento  Presente: Vetustà (anni) presumibilmente 15 anni

Assente

Solare termico (produzione acqua calda)  Presente: Vetustà (anni)

Assente

Elettrico  Presente: Vetustà (anni) presumibilmente 15 anni

Assente

Idraulico  Presente: Vetustà (anni) presumibilmente 15 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 (presente predisposizione)

Manutenzione fabbricato<sup>24</sup>  Minimo<sup>25</sup>

---

<sup>24</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>25</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.*



Medio<sup>26</sup>

Massimo<sup>27</sup>

Manutenzione unità immobiliare<sup>28</sup>  Minimo<sup>29</sup>

Medio<sup>30</sup>

Massimo<sup>31</sup>

Classe energetica  Classe desunta dall'APE:  A+

A

B

C

D

E

F

G

Non desumibile

Inquinamento  Atmosferico  Assente

Presente

Acustico  Assente

Presente

Elettromagnetico  Assente

Presente

Ambientale  Assente

---

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

<sup>30</sup> Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

<sup>31</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.



Presente

*Esposizione prevalente dell'immobile*<sup>32</sup>  Minimo<sup>33</sup>  
 Medio<sup>34</sup>  
 Massimo<sup>35</sup>

*Luminosità dell'immobile*<sup>36</sup>  Minimo<sup>37</sup>  
 Medio<sup>38</sup>  
 Massimo<sup>39</sup>

*Panoramicità dell'immobile*<sup>40</sup>  Minimo<sup>41</sup>  
 Medio<sup>42</sup>  
 Massimo<sup>43</sup>

*Funzionalità dell'immobile*<sup>44</sup>  Minimo<sup>45</sup>  
 Medio<sup>46</sup>

---

<sup>32</sup> *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>33</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>34</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>35</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>36</sup> *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>37</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>38</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>39</sup> *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

<sup>40</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>41</sup> *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

<sup>42</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>43</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>44</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>45</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.*





Massimo<sup>47</sup>

*Finiture dell'immobile*<sup>48</sup>

Minimo<sup>49</sup>

Medio<sup>50</sup>

Massimo<sup>51</sup>

---

<sup>46</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>47</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>48</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>49</sup> Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

<sup>50</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>51</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.



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

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

**Immobile oggetto di stima – porzione di cascinale via Olmi n. 12, Chiari, fg. 35 mapp.le 131 sub. 1, fg. 35 mapp.le 131 sub.2, fg. 35 mapp.le 131 sub. 3 graffato con mapp 149 sub.1, fg. 35 mapp.le 131 sub. 4 graffato con mapp.li 147-148, fg. 35 mapp. 131 sub.5, catasto terreni correlato fg. 35 mapp. 131**

Anno di costruzione:  Fabbricato anteriore 01/09/1967

Anno di ristrutturazione totale: dal 1999 in poi.

Titoli autorizzativi esaminati messi a disposizione dall’ufficio tecnico del comune di Chiari:

Licenza o Concessione Edilizia:

- DIA N. 11687 DEL 24.05.1999

- DIA N. 2007/84081/D DEL 11/10/2007

- PDC N. 33/2008 DEL 25/06/2008

Certificato Agibilità

Presente:

Assente

Motivo assenza: è stata presentata richiesta di certificato di agibilità parziale in data 03/06/2010 prot. 17472, a seguito di richiesta di integrazione da parte del comune prot. N. 19820 del 17/06/2010 tale documentazione non è mai stata depositata pertanto il comune non ha rilasciato il certificato di agibilità.

Documentazione visionata:

- DIA N. 11687 DEL 24.05.1999

- DIA N. 2004/01386/C DEL 22/06/2004 – DINIEGATA

- DIA N. 2007/84081/D DEL 11/10/2007

- PDC N. 33/2008 DEL 25/06/2008

<sup>52</sup> Audit documentale: processo metodologico finalizzato all’accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto Due diligence: processo metodologico finalizzato all’accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento

<sup>53</sup> Legittimità edilizia – urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati. Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica) - Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCLA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)

- Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche

- Analisi della documentazione ante’ 67

- Verifica delle tavole progettuali

- Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali

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



- RICHIESTA AGIBILITÀ n. 2010/00024 prot. 17472 del 03/06/2010 e richiesta integrazioni comunali prot. 19820 del 17/06/2010 – certificato di agibilità NON RILASCIATO per mancata risposta con i documenti richiesti.

Non sono stati reperiti ulteriori titoli edilizi relativi all'immobile oggetto di stima da parte del comune di Chiari.

Fonte documentazione visionata: trasmissione digitale delle pratiche in archivio da parte dell'ufficio tecnico del comune di CHIARI

Data verifica edilizia/urbanistica: 24/11/2021

#### *Situazione urbanistica*

Strumento urbanistico  Vigente: “AREE AGRICOLE PRODUTTIVE” - art. 45 NTA del PGT vigente ed “AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO” art. 13 NTA del PGT vigente – (vedasi CDU del 24-02-2022 prot. 6327)

Adottato

Convenzione Urbanistica  No

Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Cessioni diritti edificatori  No

Si se Si inserire gli estremi dell'atto

#### *Limitazioni urbanistiche (desunte dal CDU rilasciato dal comune di Chiari)*

Vincoli urbanistici  No

Si se Si quali

Vincoli ambientali  No

Si se Si quali

Vincoli paesaggistici  No

Si se Si quali



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Gennari Sara, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatore, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al nr. 3068, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata trasmessa dall'Ufficio Tecnico Comunale di CHIARI 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:

- Le opere previste da progetto depositato con DIA del 2007 sono state realizzate in parte ed in maniera difforme. Inoltre non sono mai state realizzate le disposizioni previste ed autorizzate con PDC del 2008, come ad esempio la scala interna che collega i due piani;
- Si rilevano molte incongruenze e molte difformità tra quanto presente agli atti e quanto rilevato in loco.
- L'agibilità non è mai stata rilasciata, ma si è potuto constatare che entrambe i piani terra risultano essere abitati ed utilizzati come appartamenti, con destinazione d'uso residenziale.

Per poter sanare l'intervento è necessario presentare pratica edilizia in sanatoria, inoltre dato che lo stato legittimo è difforme dai titoli edilizi presentati, nel caso in cui si volessero invece attuare i progetti già autorizzati con il PDC del 2008 sarà necessario ripresentare una nuova pratica edilizia essendo di fatto il PDC decaduto per decorrenza dei termini previsti dalla normativa. Inoltre sarà necessario ottenere l'agibilità degli immobili presentando una S.C.I.A. di agibilità ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001.

La sanatoria per le opere realizzate difformemente si otterrà previa presentazione di apposita pratica edilizia e versando gli eventuali oneri concessori e sanzioni determinati dal comune di Chiari al momento della presentazione della pratica edilizia.



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

**Immobile oggetto di stima – porzione di cascinale via Olmi n. 12, Chiari, fg. 35 mapp.le 131 sub. 1, fg. 35 mapp.le 131 sub.2, fg. 35 mapp.le 131 sub. 3 graffato con mapp 149 sub.1, fg. 35 mapp.le 131 sub. 4 graffato con mapp.li 147-148, fg. 35 mapp. 131 sub.5, catasto terreni correlato fg. 35 mapp. 131**

- Immobile identificato in mappa al Foglio 35 Sezione NCT particella 131 sub. 1 - categoria C/2 - Classe 1 - Consistenza 73 mq – Dati di superficie 60 mq - Rendita 94,25 €
- Immobile identificato in mappa al Foglio 35 Sezione NCT particella 131 sub. 2 - categoria A/4 - Classe 2 - Consistenza 5,5 vani – Dati di superficie 173 mq - Rendita 218,72 €
- Immobile identificato in mappa al Foglio 35 Sezione NCT particella 131 sub. 3 e mapp. 149 sub. 1 - categoria A/4 - Classe 3 - Consistenza 5,5 vani – Dati di superficie 137 mq - Rendita 255,65 €
- Immobile identificato in mappa al Foglio 35 Sezione NCT particella 131 sub. 4 e Foglio 35 Particella 147 e Foglio 35 Particella 148 - categoria C/2 - Classe 1 - Consistenza 26 mq – Dati di superficie 33 mq - Rendita 33,57 €
- Immobile identificato in mappa al Foglio 35 Sezione NCT particella 131 sub. 5 – bene comune non censibile comune ai sub 1,2,3,4 del mappale 131;
- Immobile identificato in mappa al Foglio 35 Sezione NCT particella 149 sub. 2 - bene comune non censibile comune ai sub 1,2,3,4 del mappale 131;

Documentazione visionata  Direttamente presso Agenzia Entrate

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

Elenco documentazione visionata  Visura storica Catasto Terreni

- Visura Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro

Data verifica catastale 27/10/2021 – 15/11/2021 – 08/03/2022

<sup>54</sup> *Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.*



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE
----------------------------------------

Il sottoscritto Gennari Sara, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatore, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al nr. 3068, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata 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:

- Completa difformità sia dei subalterni assegnati rispetto allo stato dei luoghi che alle destinazioni d'uso, oltre che dai titoli edilizi depositati presso il Comune di Chiari.
- Immobili realizzati in maniera difforme rispetto alle planimetrie catastali presenti in atti;
- Da rivedere completamente le planimetrie catastali ed i relativi subalterni comprese le categorie catastali date ai singoli immobili;

Per regolarizzare il catasto dovranno essere rifatte le planimetrie catastali con le giuste di disposizioni/destinazioni nonché l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni.



### 3.3 Verifica della titolarità<sup>55</sup>

**Immobile oggetto di stima – porzione di cascinale via Olmi n. 12, Chiari, fg. 35 mapp.le 131 sub. 1, fg. 35 mapp.le 131 sub.2, fg. 35 mapp.le 131 sub. 3 graffato con mapp 149 sub.1, fg. 35 mapp.le 131 sub. 4 graffato con mapp.li 147-148, fg. 35 mapp. 131 sub.5, catasto terreni correlato fg. 35 mapp. 131**

#### *Inquadramento della titolarità*

- Tipo di atto: atto di compravendita
- Notaio: Calini Giovanni Battista
- Data atto: 21/02/2008
- Repertorio: 84315/24449
- Estremi Trascrizione: Brescia, il 28/02/2008 n. 5778

#### *Titolo di provenienza*

- Tipo di atto: atto di compravendita
- Notaio: Grazioli Chiara
- Data atto: 26/09/2003
- Repertorio: 11366/1719
- Estremi Trascrizione: Brescia, il 02/10/2003 n. 28777

- Quota di proprietà  Intera [1/1] di OMISSIS  
 Parte: indicare la quota [ / ]
- Usufrutto  No  
 Si se Si indicare il nominativo
- Nuda proprietà  No  
 Si se Si indicare il nominativo

---

<sup>55</sup> Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:

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



*Condizioni limitanti*

- Servitù  Non sono presenti servitù  
 Sono presenti servitù
- Vincoli  No  
 Si se Si quali
- Oneri  No  
 Si se Si quali
- Pesi  No  
 Si se Si quali
- Gravami  No  
 Si se Si quali: vedi ispezioni ipotecarie

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

- Libero
- Occupato  Tipo di contratto:  
 €/anno:  
 Rata:  
 Durata:  
 Scadenza contratto:  
 Estremi registrazione:

Si segnala che in data 24/01/2022 il giudice ha autorizzato gli occupanti che non hanno titolo ad abitare gli immobili sino all'aggiudicazione.

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

- Si  
 No se No perché:

I contratti di cui sopra sono:

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

Data verifica presso Agenzia Entrate (11/11/2021)





**4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>56</sup> (quesito "D" esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale)**

**Immobile oggetto di stima – porzione di cascinale via Olmi n. 12, Chiari, fg. 35 mapp.le 131 sub. 1, fg. 35 mapp.le 131 sub.2, fg. 35 mapp.le 131 sub. 3 graffato con mapp 149 sub.1, fg. 35 mapp.le 131 sub. 4 graffato con mapp.li 147-148, fg. 35 mapp. 131 sub.5, catasto terreni correlato fg. 35 mapp. 131**

Essendo una porzione di cascinale indipendente con all'interno diversi immobili non è stato costituito un condominio pertanto non vi sono spese condominiali arretrate.

Per quanto riguarda il pagamento delle imposte comunali, eventuali acquirenti diverranno soggetti passivi tributari solo dalla data del decreto di trasferimento, mentre eventuali debiti pregressi resteranno di competenza dell'esecutata.

Attualmente il bene è occupato con autorizzazione del giudice del 24/01/2022 sino all'aggiudicazione.

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

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

1. TRASCRIZIONE del 02/10/2003 - Registro Particolare 28777 Registro Generale 47362 Pubblico ufficiale GRAZIOLI CHIARA Repertorio 11366/1719 del 26/09/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 02/10/2003 - Registro Particolare 11564 Registro Generale 47363 Pubblico ufficiale GRAZIOLI CHIARA Repertorio 11367 del 26/09/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

---

<sup>56</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.



1. Comunicazione n. 2756 del 16/04/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/10/2004. Cancellazione totale eseguita in data 07/05/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
3. ISCRIZIONE del 27/10/2004 - Registro Particolare 13038 Registro Generale 55418 Pubblico ufficiale TRECCANI FRANCO Repertorio 120427/32637 del 19/10/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
4. TRASCRIZIONE del 28/02/2008 - Registro Particolare 5778 Registro Generale 9436 Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 84315/24449 del 21/02/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
5. ISCRIZIONE del 28/02/2008 - Registro Particolare 2010 Registro Generale 9437 Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 84316/24450 del 21/02/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
6. TRASCRIZIONE del 08/09/2021 - Registro Particolare 28745 Registro Generale 43156 Pubblico ufficiale UNEP - CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 3241 del 14/05/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



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

- Nomina dell'esperto:	13/10/2021
- Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	26/10/2021
- Agenzia delle entrate – verifiche per contratti d'affitto	11/11/2021
- Sopralluoghi presso il sito oggetto di perizia	16/11/2021 – 23/11/2021
- Accesso agli atti per le verifiche edilizie/urbanistiche	24/11/2021 – 24/02/2022
- Richiesta di proroga consegna perizia	19/02/2022
- Autorizzazione alla proroga consegna perizia	28/02/2022
- Data della consegna del rapporto di valutazione:	16/03/2022
- Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	22/03/2022



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

**Immobili oggetto di stima – porzione di cascinale via Olmi n. 12, Chiari, fg. 35 mapp.le 131 sub. 1, fg. 35 mapp.le 131 sub.2, fg. 35 mapp.le 131 sub. 3 graffato con mapp 149 sub.1, fg. 35 mapp.le 131 sub. 4 graffato con mapp.li 147-148, fg. 35 mapp. 131 sub.5, catasto terreni correlato fg. 35 mapp. 131.**

Vista la particolare conformazione degli immobili oggetto di stima si sono valutate diverse casistiche per la suddivisione o meno in lotti degli stessi.

La vendita dell'intero cascinale con relativa corte, anche se in parte è possibile ipotizzare una predisposizione di diversi spazi abitativi semi indipendenti, potrebbe rendere l'intero immobile più appetibile sul mercato proprio perché venduto in unico lotto, inoltre la ristrutturazione già in parte attuata può dare la possibilità a chi acquista di decidere se mantenere la proprietà unica, concludendo la ristrutturazione con l'attuazione dei progetti già ipotizzati nelle pratiche edilizie depositate presso il comune (che sono però decadute e da ripresentare), oppure procedere con nuovi progetti per dividere il cascinale, ricavando ad esempio più appartamenti distinti e separati tra loro, prevedendo una suddivisione degli spazi comuni in pertinenze esclusive per ogni appartamento.

Valutati pertanto quali siano i vari scenari possibili, si è giunti alla conclusione che, soprattutto per dare maggiore commerciabilità all'immobile, sia opportuno considerare gli immobili oggetto di stima in un unico lotto dando poi la possibilità agli acquirenti di eventualmente dividere la proprietà solo successivamente. Attualmente considerato le numerose difformità riscontrate e la ristrutturazione non conclusa risulterebbe antieconomico e difficoltoso sanare la situazione per dividere gli immobili in lotti vendibili, pertanto si procede alla stima dell'intero cascinale allo stato attuale in cui si trova definendo un unico lotto di vendita.

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

### *Utilizzo della valutazione*

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

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

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali



esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

#### *Basi del valore*

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Assunzioni limitative*

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

#### *Condizioni limitative*

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



*Verifica del migliore e più conveniente uso<sup>57</sup> (HBU\_ Highest and Best Use)*

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

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

L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia.

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

La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni:

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

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

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

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

Si

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

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

---

<sup>57</sup> *Migliore e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.*

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

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



**Immobile oggetto di stima – porzione di cascinale via Olmi n. 12, Chiari, fg. 35 mapp.le 131 sub. 1, fg. 35 mapp.le 131 sub.2, fg. 35 mapp.le 131 sub. 3 graffato con mapp 149 sub.1, fg. 35 mapp.le 131 sub. 4 graffato con mapp.li 147-148, fg. 35 mapp. 131 sub.5, catasto terreni correlato fg. 35 mapp. 131**

È stato applicato il seguente criterio di valutazione:

- Metodo del confronto       MCA<sup>58</sup> con nr. 3 immobili comparabili
- Sistema di Stima<sup>59</sup>
  - MCA + Sistema di Stima con nr.    comparabili
  - Sistema di ripartizione<sup>60</sup>
  - Analisi di regressione<sup>61</sup> semplice con nr.    dati campione
  - Analisi di regressione multipla con nr.    dati campione
- Finanziario<sup>62</sup>
- Capitalizzazione diretta<sup>63</sup>
  - Capitalizzazione finanziaria<sup>64</sup>
  - Analisi del flusso di cassa scontato<sup>65</sup>
- Dei costi<sup>66</sup>

<sup>58</sup> Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA): rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

<sup>59</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>60</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>61</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>62</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>63</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 una grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.

<sup>64</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>65</sup> Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis – DCFA) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.



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

**Immobile oggetto di stima – porz porzione di cascinale via Olmi n. 12, Chiari, fg. 35 mapp.le 131 sub. 1, fg. 35 mapp.le 131 sub.2, fg. 35 mapp.le 131 sub. 3 graffato con mapp 149 sub.1, fg. 35 mapp.le 131 sub. 4 graffato con mapp.li 147-148, fg. 35 mapp. 131 sub.5, catasto terreni correlato fg. 35 mapp. 131ione di cascinale via Olmi n. 12, Chiari, fg. 35 mapp.le 131 sub. 1, fg. 35 mapp.le 131 sub.2, fg. 35 mapp.le 131 sub. 3 graffato con mapp 149 sub.1, fg. 35 mapp.le 131 sub. 4 graffato con mapp.li 147-148, fg. 35 mapp. 131 sub.5.**

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € **521.455,00 (euro cinquecentoventunomilaquattrocentocinquantacinque/00)** - (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d’asta, viene quantificato in € **490.162,00 (euro quattrocentonovantamilacentosessantadue/00)** - (vedasi analisi estimativa allegato II ).

---

<sup>66</sup> *Metodo dei costi: determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell’area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l’obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l’obsolescenza funzionale e l’obsolescenza esterna o economica.*





## 10. Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta esperta incaricata dal Tribunale di Brescia, Arch. PT Gennari Sara, iscritta all'ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia n° 3068, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

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

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 16/03/2022



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

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
3. Elaborati fotografici
4. Estratti strumenti urbanistici
5. Estratto CDU – Certificato Destinazione Urbanistica
6. Planimetrie catastali
7. Elaborato planimetrico
8. Inquadramento generale degli immobili su ortofoto
9. Verifica contratti affitto agenzia entrate
10. Volo GAI 1954

## **12. Bibliografia**

- IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.
- Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.
- Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie
- Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine. Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine. Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone
- Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL
- Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche
- La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti
- Pubblicazioni OMI
- Visura dal portale probrixia

### **Nota**

Il presente rapporto di valutazione si compone di n. 40 fogli scritti fronte e retro e numerati da uno a quarantadue; una copia depositata alla segreteria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari e le altre due copie inviate alle parti, presso la domiciliazione degli interessati e/o dei loro legali. Alla presente sono allegati n. 10 documenti, da ritenersi parte integrante del rapporto di valutazione, per un totale di n. 108 pagine (42 pagine del rapporto di valutazione più 66 pagine di documenti allegati).

