

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. 105/2023

G.O.T.

DOTT. STEFANO FRANCHIONI

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutati:

Rappresentato dall'Avvocato

**SCONOSCIUTO IN QUANTO L'ESECUTATO NON SI
E' PRESENTATO AL SOPRALLUOGO**

Esperto incaricato

Geom. Alessandro Mazza

Con studio in Via Mazzini n° 43 – 25014 Castenedolo (Bs)

CF MZZ LSN 75L15 B157J

Tel 338-3717990

Mail imprmazza@libero.it

Pec alessandro.mazza@geopec.it

Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4753

Timbro e firma _____

Geom. Alessandro Mazza

Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)

e-mail: imormazza@libero.it – pec: alessandro.mazza@geopec.it

Firmato Da: MAZZA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15dc31fff1e2e0bf00141d4c1683058

Date

Nomina dell'esperto	: 29/06/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	: 09/06/2023
Scadenza della consegna del rapporto di valutazione	: 30/08/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	: 28/09/2023
Nuova scadenza in seguito all'approvazione della proroga	: 20/12/2023
Nuova data udienza in seguito all'approvazione della proroga	: 18/01/2024

RIEPILOGO DEI VALORI DI MERCATO

LOTTO UNICO - APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON CORTE ESCLUSIVA AL PIANO TERRA ED AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO

Ubicazione **SAN GERVASIO BRESCIANO (BS), Via Leonardo da Vinci n°20.**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 04 - particella 498 sub 7 – Appartamento al piano primo con corte esclusiva al piano terra;
SEZ. NCT - Fg. 04 - particella 498 sub 12- Autorimessa al piano interrato.**

Intestazione:

Quota di possesso **1/1**

Diritto di: **Proprietà**

Divisibilità dell'immobile: **NO**

**Più probabile valore in libero mercato: € 125.000,00
diconsi euro centoventicinquemila/00**

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 115'000,00
diconsi euro centoquindicimila/00**

INDICE

1.	Inquadramento dell'immobile lotto 1
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 1
3.	Audit documentale e Due Diligence lotto 1
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica
3.2	Rispondenza catastale
3.3	Verifica della titolarità.....
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto1
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 1
6.	Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 1
7.	Analisi estimativa lotto 1
8.	Riepilogo dei valori di stima lotto 1.....

**LOTTO 1 - APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON CORTE
ESCLUSIVA AL PIANO TERRA ED AUTORIMESSA AL PIANO
INTERRATO**

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento al piano primo con corte esclusiva in fregia allo spazio di manovra di accesso ai garage ed autorimessa al piano interrato, inseriti in un edificio a schiera senza ascensore. Il fabbricato è composto da 7 unità immobiliari con altrettante autorimesse, quella interessata dal pignoramento è localizzata al piano primo in direzione sud.

L'edificio è ubicato a poche centinaia di metri in direzione nord/est rispetto al Municipio con presenza esclusiva di residenze. L'immobile è stato realizzato dall'anno 2002 ed ultimato nell'anno 2003.

L'appartamento negli anni successivi non ha subito interventi di manutenzione.

Ubicazione **SAN GERVASIO BRESCIANO (BS), Via Leonardo da Vinci n°20.**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg.04 - particella 498 sub 7 –Appartamento al piano primo con corte esclusiva al piano terra.**

SEZ. NCT - Fg. 04 - particella 498 sub 12- Autorimessa al piano interrato.

Intestazione:

Quota di possesso **1/1**

Diritto di: **Proprietà**

Divisibilità dell'immobile: **NO**

**Più probabile valore in libero mercato: € 125.000,00
diconsi euro centoventicinquemila/00**

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 115'000,00
diconsi euro centoquindicimila/00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Considerato le manutenzioni; gli spazi dei locali, la vicinanza al centro e ai servizi, la presenza dei balconi rendono l'unità immobiliare di buona commerciabilità.

Gli spazi comuni sono ampi e l'autorimessa è facilmente raggiungibile.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 14
Conformità catastale Si No se No vedi pagina 16
Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 17
Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 17
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

Dati ricavati dal fascicolo (certificato ipotecario) e dalle ispezioni ipotecarie:

-TRASCRIZIONE del 13/03/2023 - Registro Particolare 7188 Registro Generale 10514 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 888 del 20/02/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI contro
Grava sull'immobile sito a San Gervasio Bresciano (BS) in Via Leonardo Da Vinci n°20, Sezione Urbana NCT Foglio 04 Mappale 498 Subalterno 07 e 12.

1. Inquadramento dell'immobile lotto 1

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

Provincia : Brescia (BS)
 Comune : San Gervasio Bresciano CAP 25020
 Località :
 Quartiere :
 Via/Piazza : Via Leonardo Da Vinci
 Civico n. : 20

Zona

Urbana

Centrale

Semicentrale

Periferica

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile³

- Residenziale
- Direzionale⁴
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario⁵
- Sportiva
- Agricolo
- locali deposito

Tipologia immobiliare⁶

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo⁷
- ristrutturato⁸
- seminuovo⁹
- usato¹⁰
- rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Geom. Alessandro Mazza

Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)

e-mail: imormazza@libero.it – pec: alessandro.mazza@geodec.it

Firmato Da: MAZZA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15dc31fff1e2e0bf00141d4c1683058

☒ Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

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

☒ Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft¹⁴)
- villetta bifamigliare
- villino

- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)

- posto auto scoperto
- cantina
- scuola materna

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione | Struttura in c.a. al piano interrato e laterizio ai piani superiori |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai | Latero-cemento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura | Gronde in cemento armato con copertura in tegole |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali | Laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità | Laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni | Serramenti in legno con doppio vetro ed ante in legno con zanzariere in stato di manutenzione scarso |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni | Legno tamburato cieche |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | Ceramica in tutte le stanze compreso il bagno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | Autonomo con termosifoni in alluminio |

<input checked="" type="checkbox"/> Impianto climatizzazione	Non presente
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario	A.C.S.con caldaia autonoma
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas	Cottura e riscaldamento con caldaia posizionata nel bagno
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico	Ad incasso non norma rispetto la legislazione vigente
<input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne	coppotto con finitura al plastico
<input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani	2 fuori terra oltre il piano interrato

- Dimensione¹⁵
- Piccola
 - Media
 - Grande

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 1

DATO IMMOBILIARE¹⁶

Descrizione sintetica dell'immobile staggito¹⁷: Appartamento al piano primo sito in Via Leonardo Da Vinci n°20, con area di pertinenza esclusiva in fregio allo spazio di manovra per accesso ai garage ed autorimessa al piano interrato, corte e vano scala comune.

L'appartamento è un trilocale, si trova in uno stato di manutenzione e conservazione buono. Dall'anno di realizzazione non ha subito interventi di manutenzione, essendo stato costruito 20 anni fa non necessita di una manutenzione straordinaria urgente.

L'appartamento è composto da: cucina/soggiorno, disimpegno, servizio igienico due camere da letto, sono presenti due balconi, uno su tutto il prospetto del soggiorno ed uno sulla camera da letto in lato nord.

La scala comune collega il piano terra con il piano primo ed interrato.

Al piano terra in lato ovest vi è la corte esclusiva all'appartamento, in fregio allo spazio di manovra di accesso alle autorimesse.

Il piano interrato è presente l'autorimessa.

L'impianto termico è di tipo autonomo alimentato da caldaia a metano posizionata nel servizio igienico.

L'impianto è combinato ed utilizzato per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria. Il sistema di erogazione è con radiatori in alluminio. I locali sono privi d'impianto di allarme e di condizionamento.

I locali sono pavimentati con mattonelle in ceramica.

L'altezza dei locali al piano primo è di 2,70 ml.

L'autorimessa è al piano interrato e risulta facilmente accessibile tramite ampio spazio di manovra.

La muratura portante è in cemento armato al piano interrato e muratura per quanto cenerne i muri di elevazione fuori terra, i solai sono in latero-cemento e le pareti sono intonacate al civile. L'autorimessa ha dimensioni adeguate e un'altezza interna di 2,14 ml. E' stata realizzata in concomitanza della realizzazione dell'immobile principale e successivamente non sono stati effettuati interventi di manutenzione.

L'accesso all'appartamento al primo piano avviene tramite il vano scale comune a due unità immobiliari al piano primo, mentre l'autorimessa ha accesso tramite rampa e spazio di manovra comune (oltre la scala comune).

Identificazione catastale¹⁸

Comune Censuario San Gervasio Bresciano (BS)

Tipologia Catasto Terreni
 Fabbricati

Identificativo Appartamento e corte Sezione NCT
 Foglio 04
 Particella 498
 Subalterno 7

Graffato con: Sezione
 Foglio
 Particella
 Subalterno

Identificativo Autorimessa Sezione NCT
 Foglio 04
 Particella 498
 Subalterno 12

Confini Confini catastali

Nord altra palazzina (mappale n°427)
 Sud altra palazzina (mappale n°134)
 Est Via Leonardo Da Vinci
 Ovest altro fabbricato (mappale n°60/63/64)
 inferiore Appartamento stesso condominio
 superiore solaio di copertura

Consistenza

Rilievo Interno
 Solo esterno

Diretto in loco Collaboratore

Data del sopralluogo 26 Luglio 2023 (accesso non consentito a causa dell'assenza dell'esecutato) – 2° sopralluogo 30 Novembre 2023

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale estratto mappa
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

SEL¹⁹ - Superficie Esterna Lorda
 SIL²⁰ - Superficie Interna Lorda
 SIN²¹ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

	Superficie Indice mercantile ²²				Totale
Superficie principale					
<input checked="" type="checkbox"/> Piano primo (residenziale)	m ²	74,00	100 %	= m ²	74,00
Superficie secondarie					
Balconi	m ²	11,70	25 %	= m ²	2,93
<input checked="" type="checkbox"/> corte esclusiva	m ²	45,00	10 %	= m ²	4,50
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa	m ²	30,75	50 %	= m ²	15,37
Superficie commerciale²³					m²96,80

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano²⁴
- Piano primo – Appartamento
 Piano interrato – Corte esclusiva (sopra la quota dello spazio di manovra)
 Piano interrato – Autorimessa
- Ascensore²⁵
- Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore
- N. servizi²⁶
- W.c. 1
 Lavabo1
 Bidet1
 Doccia
 Vasca1
 Vetustà del bagno anno 2003

Impianti in dotazione

- Riscaldamento
- Presente
 Assente
- Se presente indicare la tipologia
- Centralizzato
 Autonomo
- Alimentazione:
- metano
 gas

- | | |
|--|---|
| | <input type="checkbox"/> olio combustibile |
| | <input type="checkbox"/> elettrico |
| | <input type="checkbox"/> pompa di calore |
| | <input type="checkbox"/> biocombustibili |
| | <input type="checkbox"/> teleriscaldamento |
| | Elementi radianti: |
| | <input checked="" type="checkbox"/> radiatori: alluminio |
| | <input type="checkbox"/> aria |
| <input checked="" type="checkbox"/> Condizionamento | <input type="checkbox"/> Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Assente: |
| | Se presente indicare se |
| | <input type="checkbox"/> Totale: |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elettrico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente: ad incasso a norma |
| | <input type="checkbox"/> Assente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Idraulico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente: A.C.S. |
| | <input type="checkbox"/> Assente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato ²⁷ | <input type="checkbox"/> Minimo ²⁸ |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Medio ²⁹ |
| | <input type="checkbox"/> Massimo ³⁰ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare ³¹ | <input type="checkbox"/> Minimo ³² |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Medio ³³ |
| | <input type="checkbox"/> Massimo ³⁴ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Classe energetica | <input type="checkbox"/> Classe energetica |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia |
| | <input type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile ³⁵ | <input type="checkbox"/> Minimo ³⁶ |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Medio ³⁷ |
| | <input type="checkbox"/> Massimo ³⁸ |

Situazione urbanistica

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico | <input checked="" type="checkbox"/> PGT Vigente: Zona definita "Ambiti residenziali di recente formazione" |
| <input checked="" type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si |
| <input checked="" type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli ambientali | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si se Si quali |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si se Si quali |

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Alessandro Mazza C.F. MZZ LSN 75L15 B157J, iscritto al collegio dei geometri della Provincia di Brescia al n°4753, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Gervasio Bresciano (BS) 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.

Si evidenzia solo che l'autorimessa è autorizzata con altezza interna di ml 2,20 mentre nello stato di fatto l'altezza interna rilevata è ml 2,14 .

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

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

No, perché

3.2 Rispondenza catastale⁵⁶

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 04 particella 498

Sub. 7 categoria A/2 classe 5 consistenza 5 vani Sup. Catastale: Totale 82 mq
Rendita € 296,96

Sub. 12 categoria C/6 classe 3 consistenza 38 mq
Rendita € 62,80

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di
Brescia_Territorio
 Da siti web: Sister Agenzia Entrate

Elenco documentazione visionata Visura storica Catasto Terreni
 Visura storica Catasto Fabbricati
 Scheda catastale
 Elaborato planimetrico di subalternazione
 Elenco immobili
 Estratto mappa
 Tipo Mappale
 Tipo Frazionamento

 Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 01/07/2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Alessandro Mazza C.F. MZZ LSN 75L15 B157J, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Brescia al n°4753, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

Si evidenzia solo che l'autorimessa è accatastata con altezza interna di ml 2,20 mentre nello stato di fatto l'altezza interna rilevata è ml 2,14 .

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

Geom. Alessandro Mazza

Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)

e-mail: imormazza@libero.it – pec: alessandro.mazza@geodoc.it

Firmato Da: MAZZA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15dc31fff1e2e0bf00141d4c1683058

3.3 Verifica della titolarità⁵⁷

Titolo di provenienza a favore del sig.

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Dott. Paola Esposito
- Data atto : 28/07/2003
- Repertorio : 23530
- Raccolta : 4220
- Estremi Trascrizione : il 31/07/2003 al registro particolare 22837 e registro generale 37719

Singh Sukhwinder nato in India (BS) il 08/11/1974 C.f.:

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

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Si se Si quali
- Vincoli No
 Si
- Oneri No
 Si se Si quali
- Pesi No
 Si
- Gravami No
 Si

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato

Tipo di contratto:

- €/anno:
- Rata:
- Oneri accessori per spese condominiali:
- Durata in anni:
- Scadenza contratto:
- Registrazione contratto:

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

- Si
- No se No perchè

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto1 ⁵⁸

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri :

5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 1

-TRASCRIZIONE del 13/03/2023 - Registro Particolare 7188 Registro Generale 10514 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 888 del 20/02/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI contro
Grava sull'immobile sito a san Gervasio Bresciano (BS) in Via Leonardo da Vinci n°20, Sezione Urbana NCT Foglio 04 Mappale 498 Subalterno 07 e 12.

6. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 1

- Nomina dell'esperto	29/06/2023
- Conferimento d'incarico di stima e giuramento	09/06/2023
-Verifica catastale sito web Agenzia Entrate:	01/07/2023
-Verifica titolarità(atto di provenienza):	29/06/2023
-Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di San Gervasio Bresciano :	26/07/2023
-Accesso atti Comune di San Gervasio Bresciano:	06/07/2023
-Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate:	01/07/2023
- 2° Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di San Gervasio Bresciano:	30/11/2023

7. Analisi estimativa lotto 1

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

La valutazione è redatta secondo i requisiti previsti dal presente metodo di stima senza assunzioni limitative di alcun genere.

Condizioni limitative

Non si riscontrano condizioni limitanti all'incarico dettati dalla committenza, né dal sottoscritto, né alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso⁵⁹(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

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

MCA⁶⁰ con nr. ___ comparabili

Sistema di Stima⁶¹

MCA + Sistema di Stima con nr. 3 comparabili

Sistema di ripartizione⁶²

Analisi di regressione semplice⁶³ con nr. ___ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. ___ dati campione

Finanziario⁶⁴

Capitalizzazione diretta⁶⁵

Capitalizzazione finanziaria⁶⁶

Analisi del flusso di cassa scontato⁶⁷

Dei costi⁶⁸

8. Riepilogo dei valori di stima lotto 1

Per quanto concerne gli immobili identificati:

NCT Foglio 04 particella 498

Sub. 7 categoria A/2 classe 5 consistenza 5 vani Sup. Catastale: Totale 82 mq
Rendita € 296,96

Sub. 12 categoria C/6 classe 3 consistenza 38 mq
Rendita € 62,80

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 125'000,00 diconsì Euro centoventicinquemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del lotto 1, viene quantificato in € 115'000,00 diconsì Euro centoquindicimila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "I")

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

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Geom. Alessandro Mazza C.F. MZZ LSN 75L15 B157J

Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n°4753

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: 01 Dicembre 2023

10. Note di riferimento

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

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;

Geom. Alessandro Mazza

Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)

e-mail: imormazza@libero.it – pec: alessandro.mazza@aeopec.it

20

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

²Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.

³ Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

⁴Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

⁵Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.

⁶Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

⁷Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

⁸Ristrutturato: 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.

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

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

¹¹Rudere: 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.

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

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

¹⁴Loft: può essere anche un attico.

¹⁵Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione dell'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.

¹⁶Dato 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.

¹⁷Descrizione sintetica: inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei vani principali, dei bagni/servizi igienici ed tutte le superfici accessorie esclusive che compongono l'immobile da valutare.

¹⁸Identificazione 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.

¹⁹Superficie 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.

²⁰Superficie 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

²¹Superficie 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.

- ²²Rapporto mercantile superficiale (π) : 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: $\pi = p_i : p_1$
- ²³Superficie 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 (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$
- ²⁴Livello 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).
- ²⁵Ascensore: 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.
- ²⁶Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.
- ²⁷Manutenzione 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).
- ²⁸Minimo: 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.
- ²⁹Medio: 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).
- ³⁰Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.
- ³¹Manutenzione 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).
- ³²Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.
- ³³Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.
- ³⁴Massimo: 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.
- ³⁵Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).
- ³⁶Minimo: 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.
- ³⁷Medio: 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.
- ³⁸Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.
- ³⁹Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).
- ⁴⁰Minimo: 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.
- ⁴¹Medio: 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.
- ⁴²Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

⁴³*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).*

⁴⁴*Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

⁴⁵*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.*

⁴⁶*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.*

⁴⁷*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).*

⁴⁸*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.*

⁴⁹*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.*

⁵⁰*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.*

⁵¹*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).*

⁵²*Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

⁵³*Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

⁵⁴*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.*

⁵⁵*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.

⁵⁶*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.*

⁵⁷*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.*

⁵⁸A 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.

⁵⁹Migliore 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.

⁶⁰Metodo 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.

⁶¹Sistema 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.).

⁶²Sistema 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.

⁶³Analisi 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.

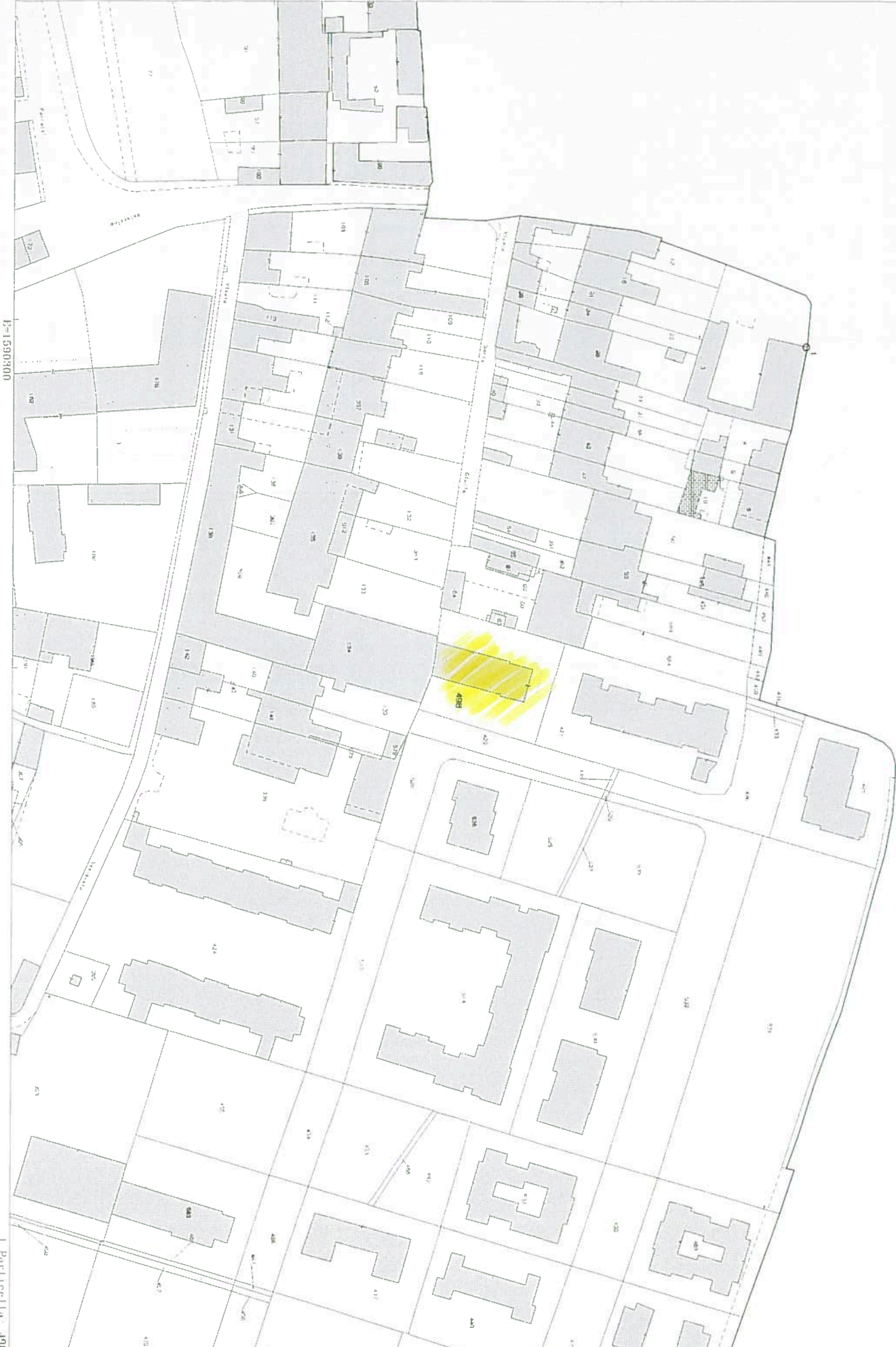
⁶⁴Metodo finanziario: consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l'immobile oggetto di stima. La ricerca dei redditi deve essere fatta sul mercato attraverso la verifica dei canoni di locazione di immobili simili a quelli oggetto di stima.

⁶⁵Capitalizzazione 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.

⁶⁶Il 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.

⁶⁷Analisi 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.

⁶⁸Metodo 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.

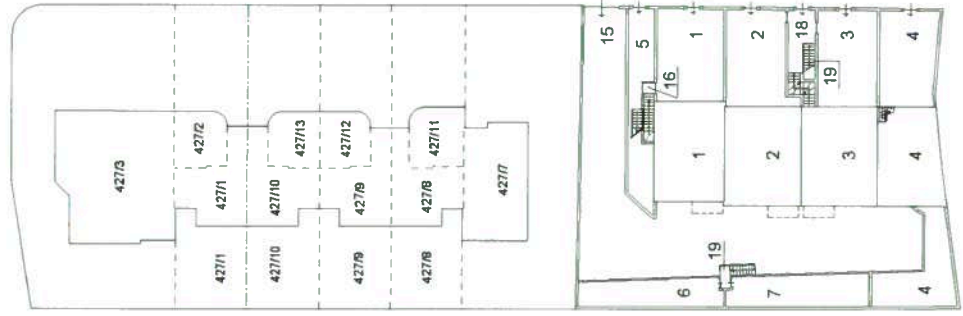


B-1590300

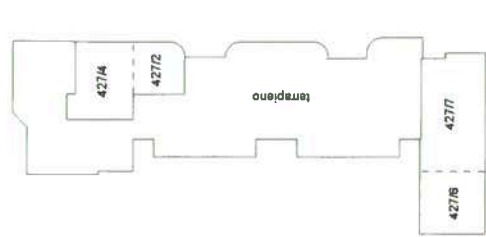
1 Particella 408

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Mancini Tiberio	Isritto all'albo: Geometri	Prov. Brescia	N. 2916
Comune di San Gervasio Bresciano	Sezione: NCT	Fogli: 4	Protocollo n. 000166974	del 09/06/2003
Dimostrazione grafica dei subalterni				
Tipo Mappale n. 137610 del 12/05/2003 Scala 1 : 500				

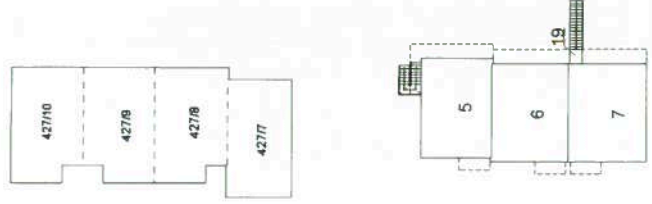
PIANO TERRA



PIANO INTERRATO



PIANO PRIMO



N.B. le unità di cui al map. 427 sub. dal 1 al 13 di altra ditta sono state individuate in via del tutto indicativa

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SAN GERVASIO BRESCIANO	NCT	4	427	137610	12/05/2003

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	STRADA DI LOTTIZZO	SN	T-1			ABITAZIONE IN VILLINO
2	STRADA DI LOTTIZZO	SN	T			AUTORIMESSA
3	STRADA DI LOTTIZZO	SN	T			ABITAZIONE IN VILLINO
4	STRADA DI LOTTIZZO	SN	S1			AUTORIMESSA
5						SOPPRESO
6	STRADA DI LOTTIZZO	SN	S1			AUTORIMESSA
7	STRADA DI LOTTIZZO	SN	S1-T - 1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
8	STRADA DI LOTTIZZO	SN	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
9	STRADA DI LOTTIZZO	SN	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
10	STRADA DI LOTTIZZO	SN	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
11	STRADA DI LOTTIZZO	SN	T			AUTORIMESSA
12	STRADA DI LOTTIZZO	SN	T			AUTORIMESSA
13	STRADA DI LOTTIZZO	SN	T			AUTORIMESSA
14						SOPPRESO

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SAN GERVASIO BRESCIANO	NCT	4	498	137610	12/05/2003

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA LEONARDO DA VINCI	SNC	T-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
2	VIA LEONARDO DA VINCI	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
3	VIA LEONARDO DA VINCI	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
4	VIA LEONARDO DA VINCI	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
5	VIA LEONARDO DA VINCI	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
6	VIA LEONARDO DA VINCI	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
7	VIA LEONARDO DA VINCI	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
8	VIA LEONARDO DA VINCI	SNC	S1			AUTORIMESSA
9	VIA LEONARDO DA VINCI	SNC	S1			AUTORIMESSA
10	VIA LEONARDO DA VINCI	SNC	S1			AUTORIMESSA
11	VIA LEONARDO DA VINCI	SNC	S1			AUTORIMESSA
12	VIA LEONARDO DA VINCI	SNC	S1			AUTORIMESSA
13	VIA LEONARDO DA VINCI	SNC	S1			AUTORIMESSA

Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

14	VIA LEONARDO DA VINCI	SNC	S1			AUTORIMESSA
15	VIA LEONARDO DA VINCI	SNC	T-S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE, SCIVOLO E CORTILE COMUNI AI SUB. DAL 6 AL 14.
16	VIA LEONARDO DA VINCI	SNC	T-S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE, DISBRIGO E SCALA COMUNI AI SUB.1,8,9.-----
17	VIA LEONARDO DA VINCI	SNC	T-S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE, DISBRIGO E SCALA COMUNI AI SUB. 10,11,12,13.
18	VIA LEONARDO DA VINCI	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE, CORTE COMUNE AI SUB.2,3,6,7.
19	VIA LEONARDO DA VINCI	SNC	T-1			BENE COMUNE NON CENSIBILE, SCALA COMUNE AI SUB 6 E 7.

Visura telematica

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di
Brescia

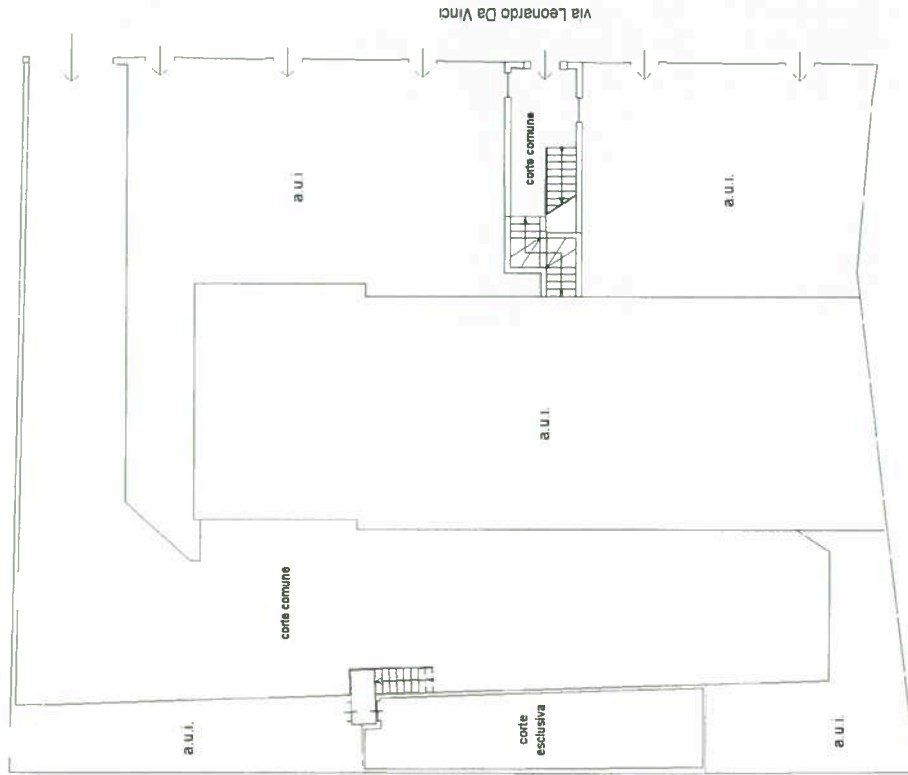
Dichiarazione protocollo n. (00)166974 del 09/06/2003
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Gervasio Bresciano
Via Leonardo Da Vinci
civ. SNC

Completata da:
[REDACTED]
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia
N. [REDACTED]

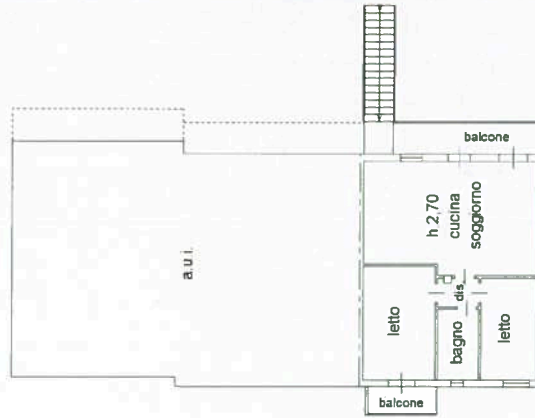
Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 4
Particella: 498
Subalterno: 7

Scala 1: 200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/07/2023 - Comune di SAN GERVASIO BRESCIANO (H865) - Sez. urbana NCT - Foglio 4 - Particella 498 - Subalterno 7 ->
Via LEONARDO DA VINCI n. SNC Piano T-1

Ultima planimetria in atti

Data: 01/07/2023 - n. T37391 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. 000166974 del 09/06/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Gervasio Bresciano

Via Leonardo Da Vinci

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 4

Particella: 498

Subalterno: 12

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

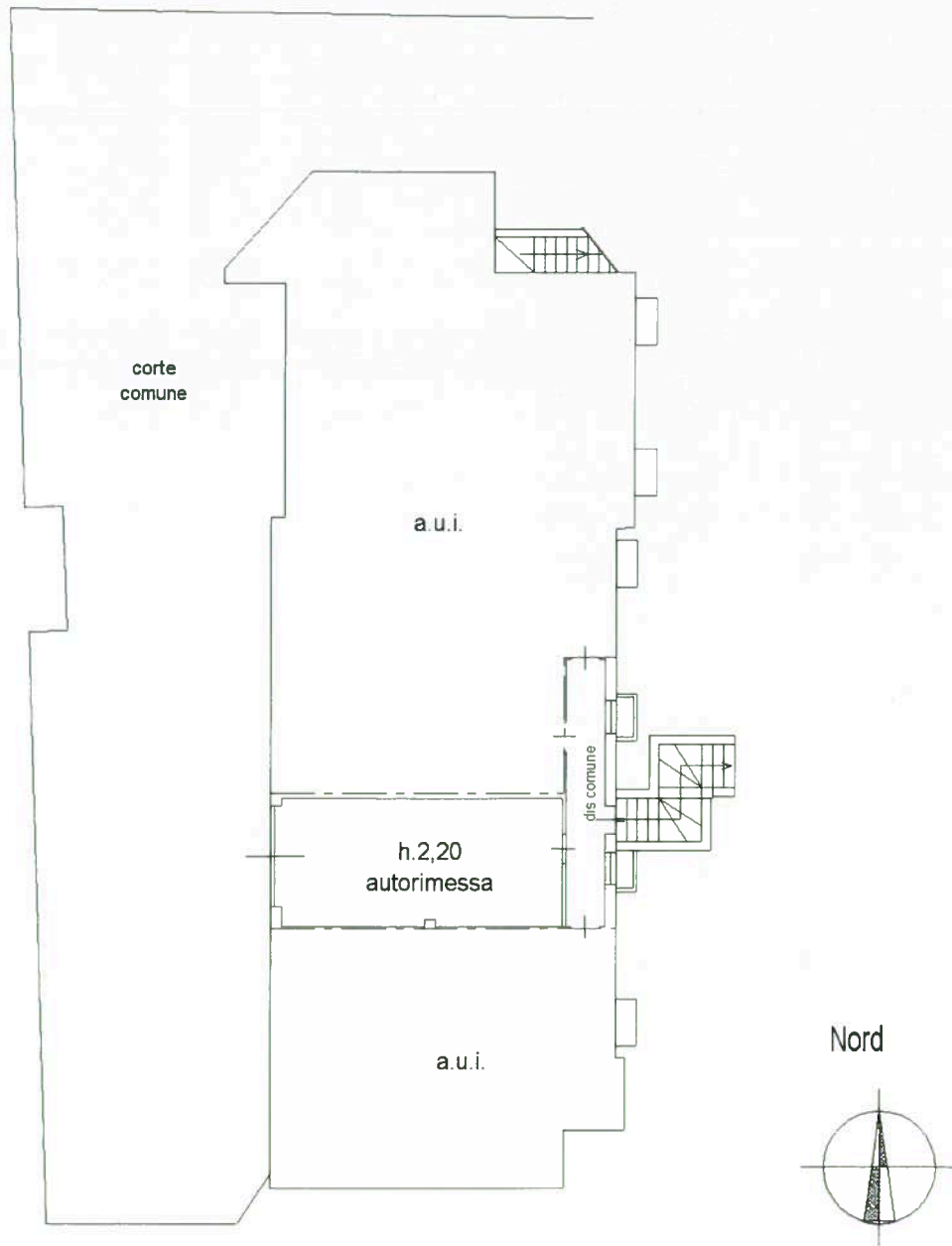
Prov. Brescia

N. [REDACTED]

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO

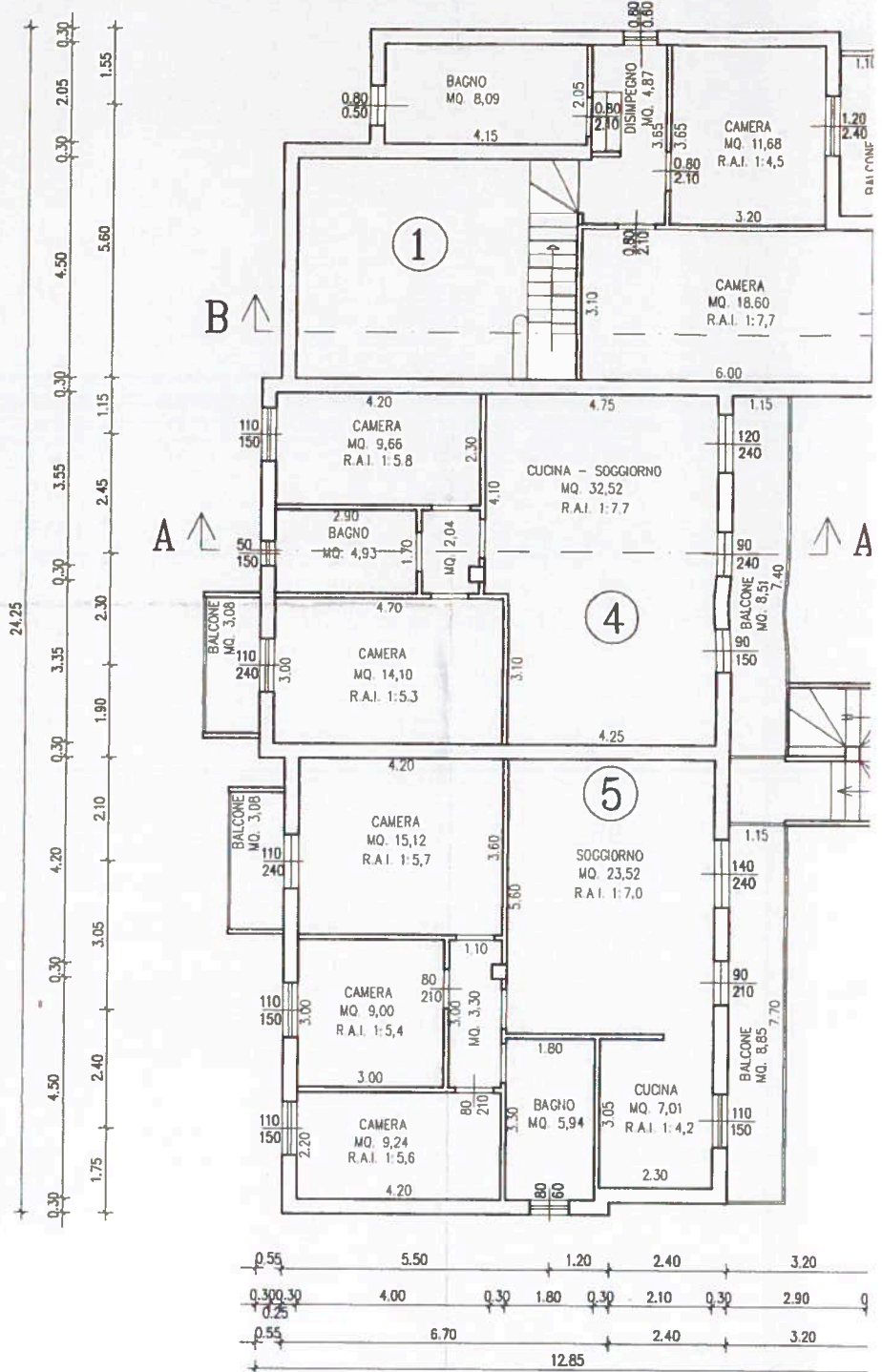


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/07/2023 - Comune di SAN GERVASIO BRESCIANO(H865) - < Sez. urbana NCT - Foglio 4 - Particella 498 - Subalterno 12 >
VIA LEONARDO DA VINCI n. SNC Piano S1

Ultima planimetria in atti


Data: 01/07/2023 - n. T37392 - Richiedente: [REDACTED]

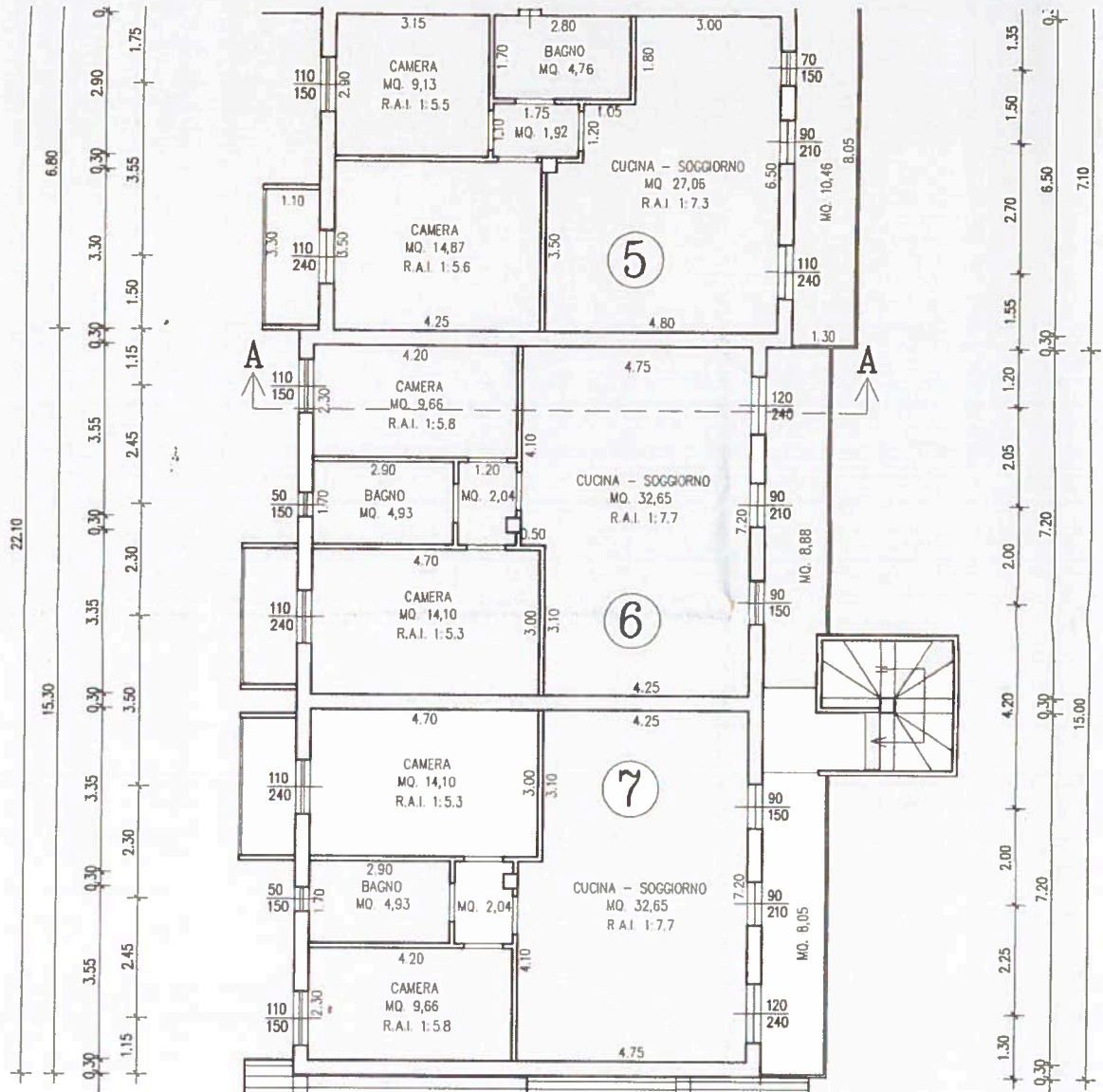
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



COMUNE DI SAN GERVASIO BRESCIANO
 Provincia di Brescia
 - UFFICIO TECNICO -
PROGETTO APPROVATO
 CONCESSIONE DI COSTRUZIONE
 n. 27 del 22/10/02

IMPRESA
FALAPPI VINCENZO & C. s.n.c.
 Via Giovanni XXIII, n. 27
 25020 CASTELLETTO DI LENO (Bs)
 Tel. e Fax 030 907205
 C.F. e P. IVA 02241640982

GIMAS srl SOCIETA' DI SERVIZI PER L' INGEGNERIA		25024 LENO (BS) - Via Badia, 90/z C.Fisc.: 01838690986 Tel: (030) 9038343 Fax: (030) 9038466	
Comune S. GERVASIO B. Provincia di Brescia	Committente Impresa FALAPPI VINCENZO Via Giovanni XXIII, n. 23 - 25020 Castelletto di LENO (BS)	Scala 1:100	Data LUGLIO 2002
Progettista 	Lavoro INTERVENTO EDILIZIO PER LA REALIZZAZIONE DI N° 5 UNITA' ABITATIVE IN SAN GERVASIO B.NO	Revisioni	Tavola 4
Titolo PIANTA PIANO PRIMO - PIANTA COPERTURA			



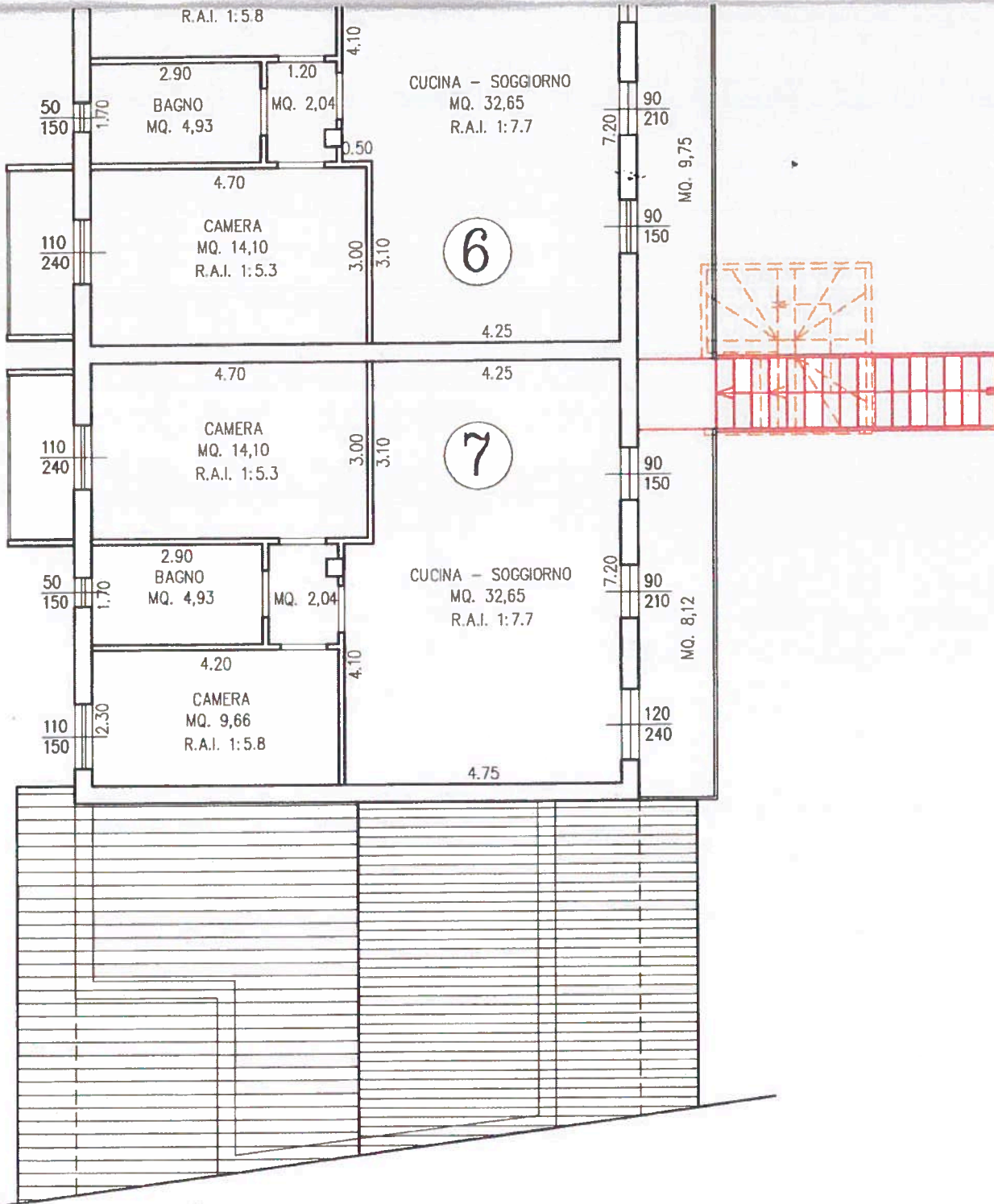
COMUNE DI SAN GERVASIO BRESCIANO
 CAT. PROT. N. 2706
 CL. CL. FASC.
 26 OTT 2002
 UFFICIO ARCHIVIO

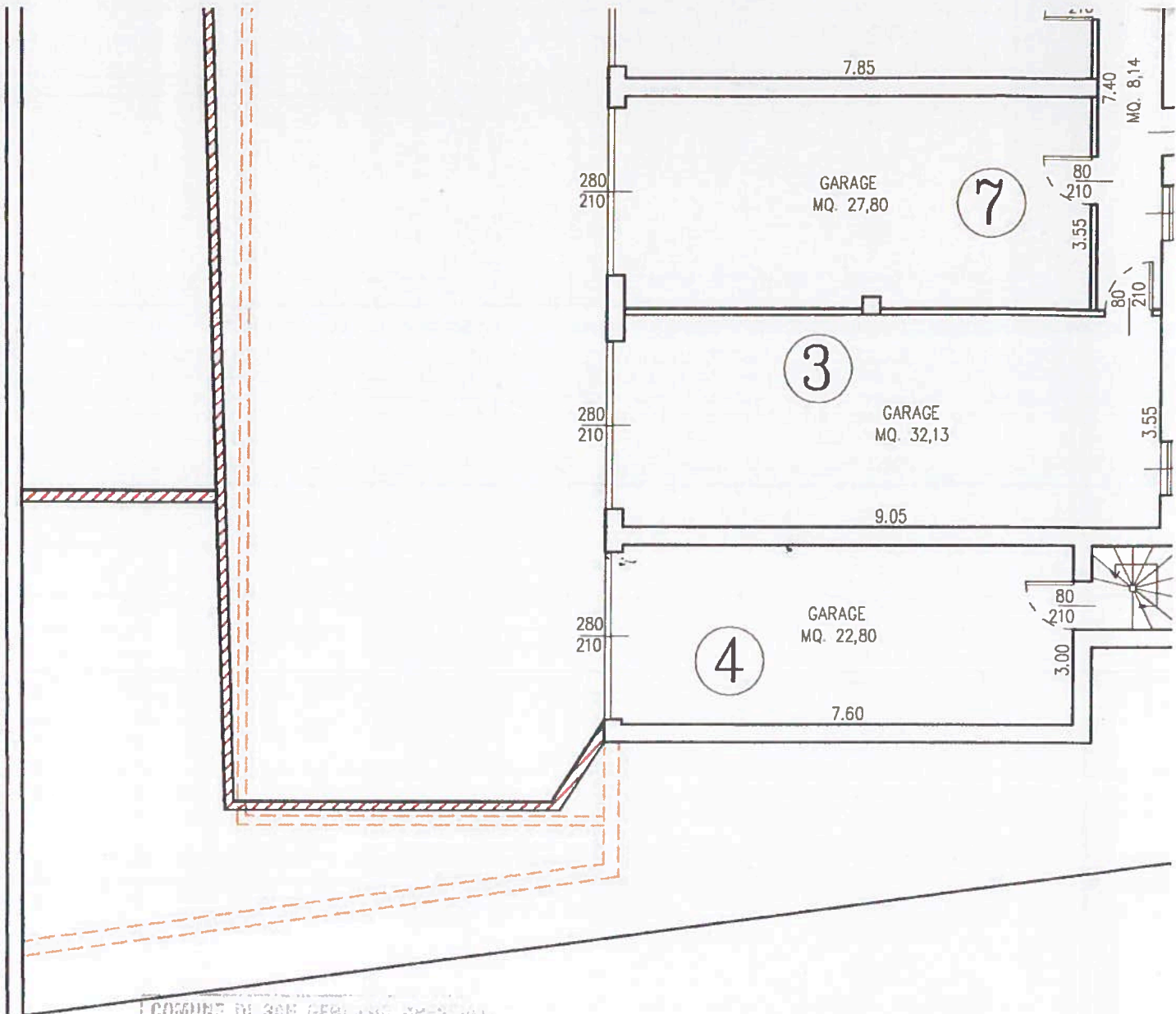
IMPRESA EDILE F.M. srl
 Via B. Averoldi, 2 - 25024 LENO (BS)
 Tel. 030 9048244 - Fax 030 9048866
 Cod. Fisc. e P.IVA 01972330987
 N° ISCR. REG. IMPRESE 20425/98

GIMAS srl SOCIETA' DI SERVIZI PER L' INGEGNERIA		25024 LENO (BS) - Via Badia, 90/z C.Fisc.: 01638630986 Tel. (030) 9038343 Fax: (030) 9038466	
Comune S. GERVASIO B. Provincia di Brescia	Committente IMPRESA EDILE F.M. S.R.L. Via B. Averoldi, n. 2 - 25024 Leno (BS) - P.IVA 01972330987	Scala 1:100	Data OTTOBRE 2002
Progettato <i>Alessandro</i>	Lavoro VARIANTE ALLA C.E. N° 27/02	Revisioni	
Titolo PIANTA PIANO PRIMO - PIANTA SOTTOTETTO		Tavolo 5	

PIANTA PIANO PRIMO

SCALA 1:100





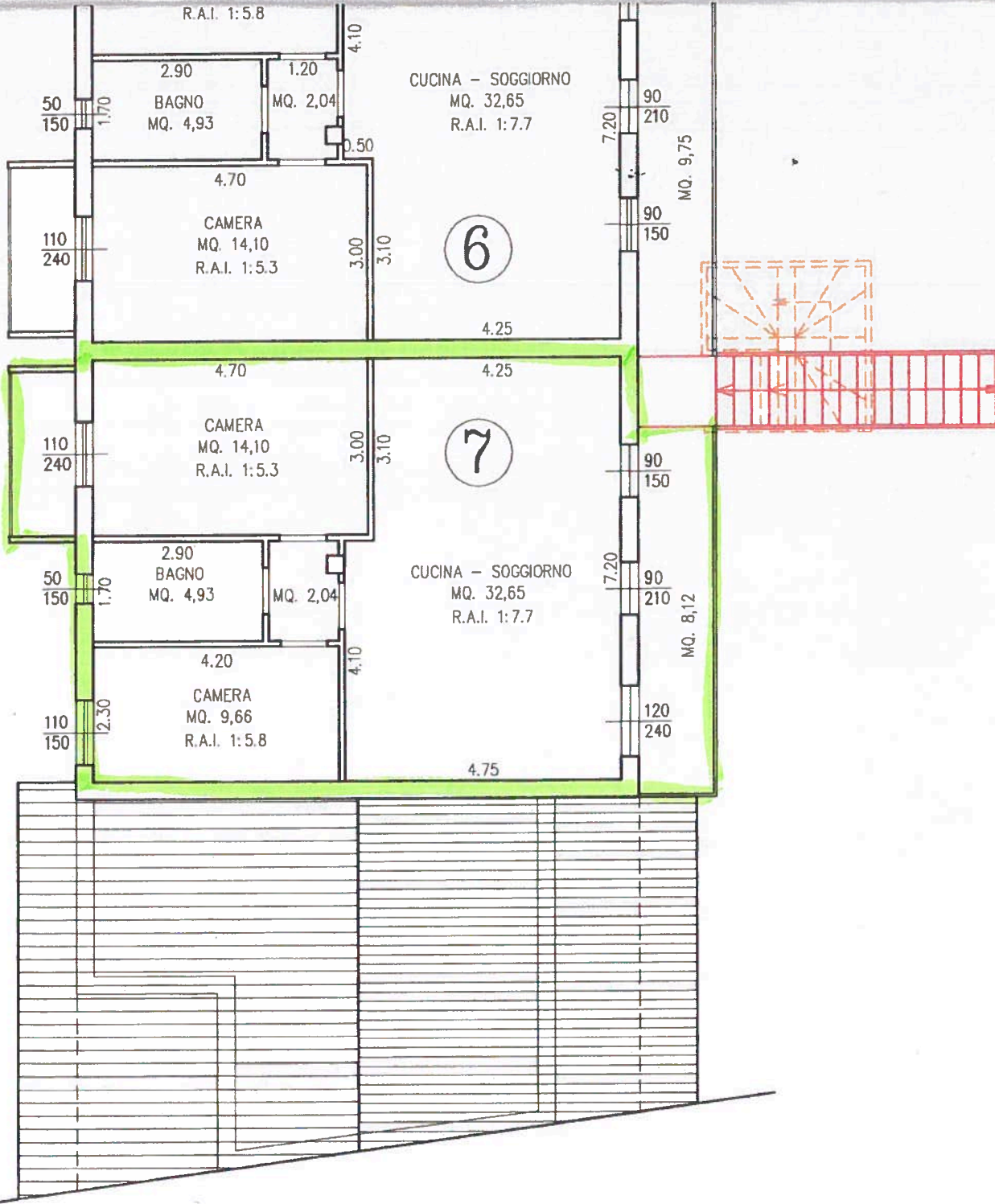
COMUNE DI SAN GERVASIO BRESCIA
 PROT. N.
 CAT. CL.
 01 APR 2003
 UFFICIO ARCHIVIO

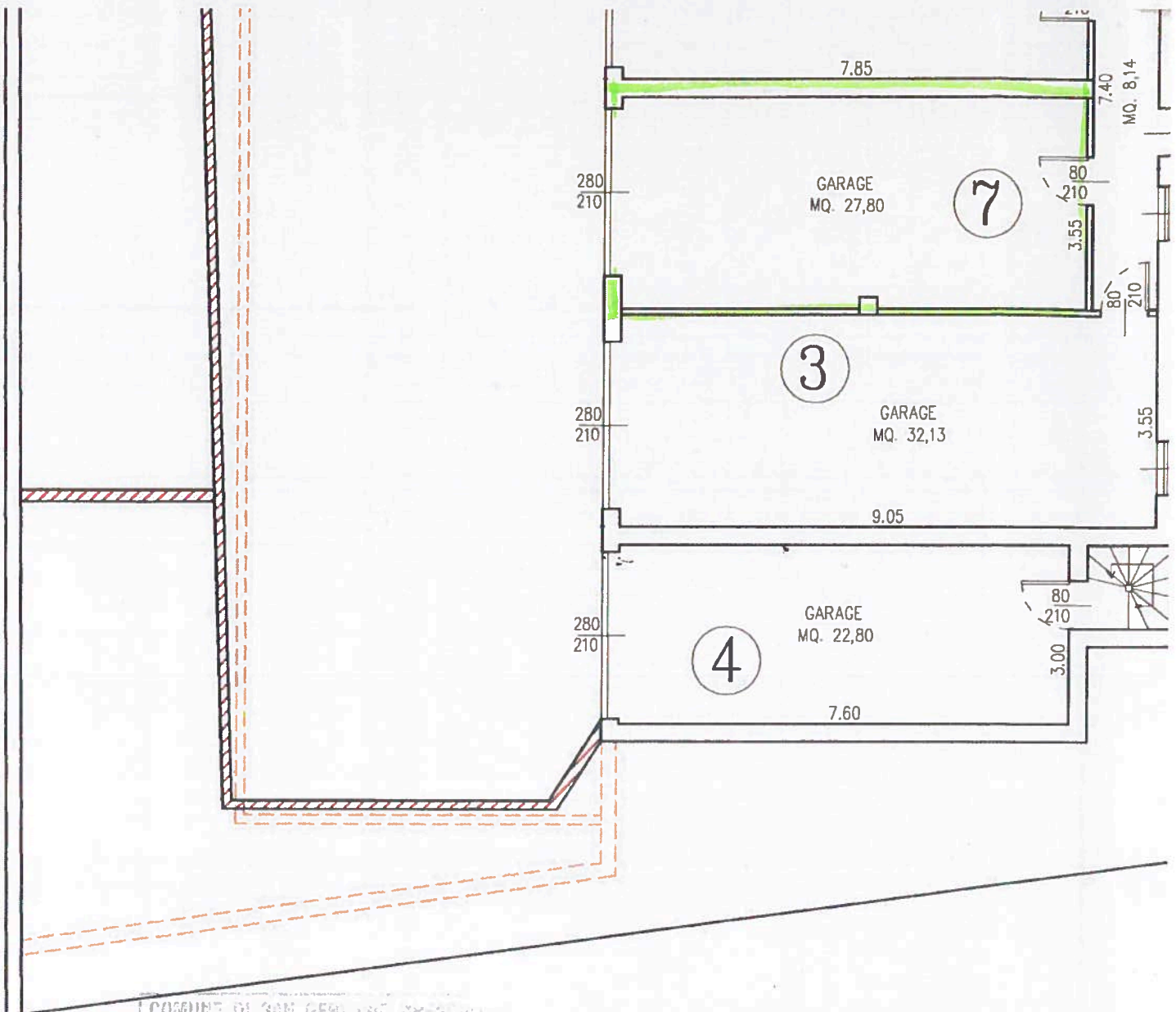
IMPRESA EDILE F.M. srl
 B. Averoldi, 2 - 25024 LENO (Bs)
 Uff. 9048244 - Fax 030.9048868
 P. Fisc. e P. IVA 01/972330987
 SUP. REG. IMPRESE 20425/98

GIMAS srl SOCIETA' DI SERVIZI PER L' INGEGNERIA		25024 LENO (BS) - Via Badia, 90/z C.Fisc.: 01638630986 Tel: (030) 9038343 Fax: (030) 9038466	
Comune S. GERVASIO B. Provincia di Brescia	Committente IMPRESA EDILE F.M. S.R.L. Via B. Averoldi, n. 2 - 25024 Leno (BS) - P.IVA 01972330987	Scala 1:100	Data MARZO 2003
Progetto 	Lavoro VARIANTE ALLA D.I.A. PROT. 2746 DEL 26/10/2002	Revisioni	Tavola 6
Titolo SITUAZIONE COMPARATA PIANTA PIANO INTERRATO - PIANTA PIANO TERRA - PIANTA PIANO PRIMO			

PIANTA PIANO PRIMO

SCALA 1:100





COMUNE DI SAN GERVASIO BRESCIANO

PROT. N.

CAT. CL. PASC.

01 APR 2003

UFFICIO ARCHIVIO

IMPRESA EDILE F.M. srl
 B. Averoldi, 2 - 25024 LENO (Bs)
 U5119048244 - Fax 030.9048868
 Fisc. e P. IVA 01/972330987
 SCR. REG. IMPRESE 20425/98

	SOCIETA' DI SERVIZI PER L' INGEGNERIA	25024 LENO (BS) - Via Badia, 90/z C.Fisc.: 01638630986 Tel: (030) 9038343 Fax: (030) 9038466

Comune S. GERVASIO B. Provincia di Brescia	Committente IMPRESA EDILE F.M. S.R.L. Via B. Averoldi, n. 2 - 25024 Leno (BS) - P.IVA 01972330987	Scala 1:100
Progettista 	Lavoro VARIANTE ALLA D.I.A. PROT. 2746 DEL 26/10/2002	Data MARZO 2003
Titolo SITUAZIONE COMPARATA PIANTA PIANO INTERRATO - PIANTA PIANO TERRA - PIANTA PIANO PRIMO	Tavola 6	Revisioni













