

# 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. 619/2021

Giudice

Giulia Dott.ssa La Malfa

**Anagrafica**

Creditore precedente:

Avv. Boem Fabio  
Con sede in Brescia (Bs)  
Viale della Stazione, 38  
C.f. BMOFBA53S04F952X

Rappresentato dall'Avvocato

Per se stesso

Esecutato:

Sig. OMISSIS  
nato a OMISSIS  
C.f.: OMISSIS  
residente in OMISSIS

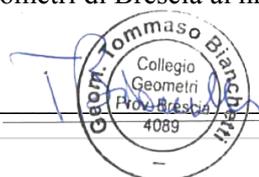
Custode Giudiziario

Notaio Dr Gianluca Rosa  
Via Ugo La Malfa, 4  
25124 – Brescia (Bs)  
custodie@anpebrescia.it

Esperto incaricato

**Tommaso geom. Bianchetti**  
Via Del Mella, 36 - 25131 Brescia (BS)  
CF BNCTMS67C03B157A  
Tel 030.2680173  
Pec tommaso.bianchetti@geopec.it  
Iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia al nr. 4089

Timbro e firma



## Date

Nomina dell'esperto	: 16/02/2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	: 01/03/2022
Data della consegna del rapporto di valutazione	: 10/05/2022
Data richiesta di proroga (90 gg)	: 05/05/2022
Data concessione di proroga	: 30/05/2022
Nuova data della consegna del rapporto di valutazione	: 06/08/2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	: 16/11/2022

## Identificazione dell'unità

**Descrizione sintetica:** L'immobile in oggetto si trova nella zona sud est del comune di Lumezzane. In tale zona, se pur prevalentemente residenziale, sono presenti alcuni capannoni artigianali. L'unità immobiliare staggita fa parte di un condominio che si sviluppa su sei piani fuori terra, oltre al piano sottotetto dove si trovano le soffitte ed il piano interrato dove sono site le autorimesse. Al piano terra è occupato da attività commerciali mentre i piani sovrastanti sono composti da n. 24 alloggi /uffici. La costruzione risale a fine anni '60 e le strutture sono discretamente conservate.

Ubicazione	<b>Lumezzane (BS), via Massimo D'Azeglio, 87</b>
Identificativi catastali	<b>SEZ. NCT - Fg. 36 - particella 72 subalterno 64</b>
Intestazione:	<b>Sig. OMISSIS</b> nato a OMISSIS C.f.: OMISSIS
Quota di possesso	1/1
Diritto di	Proprietà
Divisibilità dell'immobile	NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 75.600,00**  
**diconsi euro settantacinquemilaseicento/00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 67'000,00**  
**diconsi euro sesantasettemila/00**

**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:** Si ritiene di discreta commerciabilità

## Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	vedi pagina 12
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	vedi pagina 13



Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina

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

Immobile occupato  No  Si vedi pagina

Spese condominiali arretrate  No  Si vedi pagina 16

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si vedi pagina 16

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**

- TRASCRIZIONE derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA reg. part. 12876 reg. gen. 18422 in data 11/08/1986, notaio Piardi Vittoria atto notarile rep. n. 7192/969 del 29/07/1986 contro la sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS e a favore del sig. OMISSIS nato in OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS, inerente l'immobile oggetto di stima.

- ISCRIZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA reg. part. 5420 reg. gen. 21820 in data 25/05/2010, notaio Rebuffoni Antonella atto notarile rep. n. 36878/17972 del 20/05/2010 contro il sig. OMISSIS nato in OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS, e a favore di CREDITO BERGAMASCO S.P.A. c.f. 00218400166 con sede in Bergamo gravante sull'immobile oggetto di stima per un importo complessivo di € 120.000,00.

- ISCRIZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE reg. part. 1282 reg. gen. 8339 in data 26/02/2019, Giudice di Pace c.f. 98064230174 atto giudiziale rep. n. 2196/2017 del 16/04/2018 contro il sig. OMISSIS nato in OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS, e a favore di OMISSIS c.f. OMISSIS con sede in Lumezzane gravante sull'immobile oggetto di stima per un importo complessivo di € 2.000,00.

- ISCRIZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE reg. part. 8606 reg. gen. 49423 in data 16/12/2020, Tribunale di Brescia c.f. 80052730175 atto giudiziale rep. n. 17862/2018 del 25/03/2019 contro il sig. OMISSIS nato in OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS, e a favore di



OMISSIS con studio in Brescia c.f. OMISSIS, gravante sull'immobile oggetto di stima per un importo complessivo di € 10.000,00.

- TRASCRIZIONE – VERBALE DI PIGNORAMENTO reg. part. 32781 Reg. Gen. 49145 in data 19/10/2021 da Pubblico ufficiale Tribunale rep. n. 6916/2021 del 08/10/2021 contro il sig. OMISSIS nato in OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS, e a favore di OMISSIS con studio in Brescia c.f. OMISSIS, gravante sull'immobile oggetto di stima.

## Indice

1.	Inquadramento dell'immobile .....	5
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	7
3.	Audit documentale e Due Diligence .....	11
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica .....	11
3.2	Rispondenza catastale .....	13
3.3	Verifica della titolarità .....	14
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	16
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente .....	16
6.	Fasi-accertamenti e date delle indagini .....	17
7.	Analisi estimativa .....	17
8.	Riepilogo dei valori di stima .....	18
9.	Dichiarazione di rispondenza .....	19
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	20
11.	Note di riferimento .....	20



## 1. Inquadramento dell'immobile

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

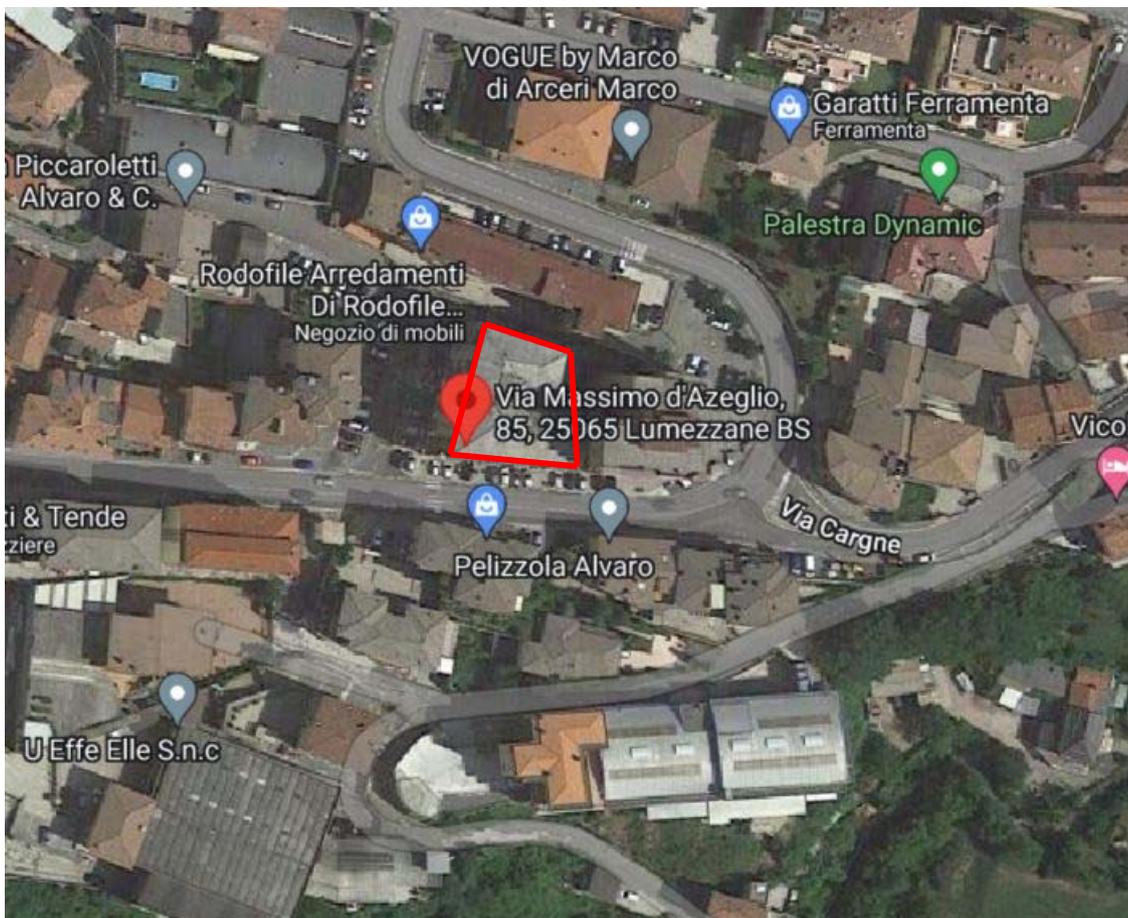
#### Localizzazione<sup>2</sup>

<input checked="" type="checkbox"/> Provincia	:	Brescia
<input checked="" type="checkbox"/> Comune	:	Lumezzane CAP 25065
<input type="checkbox"/> Frazione	:	
<input checked="" type="checkbox"/> Località	:	Sant'Apollonio
<input type="checkbox"/> Quartiere	:	
<input checked="" type="checkbox"/> Via	:	Massimo D'Azeglio
<input checked="" type="checkbox"/> Civico n.	:	87

#### Zona

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale  |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Semicentrale (confinante con l'area artigianale) |
|  | <input type="checkbox"/> Periferica (area prevalentemente artigianale)               |

#### Mappa geografica



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

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

**Tipologia immobiliare**<sup>6</sup>

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

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

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- 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
- fabbricato a palazzina

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

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



## Caratteristiche generali dell'immobile

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione         | : muratura e c.a.  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai                           | : latero - cemento   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura                       | : a tetto  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali            | : muratura - tamponamento  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità              | : laterizio  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni                 | : legno e alluminio  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni                 | : legno con specchiatura in vetro  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti        | : ceramica in tutti i locali e grès sui balconi  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento          | : centralizzato con termosifoni in alluminio   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario              | : centralizzato, sanitari in ceramica modesta qualità  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas                    | : metano   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico              | : ad incasso   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne                | : intonaco   |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani                 | : 7 fuori terra + interrato  |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Dimensione</b> <sup>15</sup> | <input type="checkbox"/> Piccola<br><input checked="" type="checkbox"/> Media<br><input type="checkbox"/> Grande |

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

### DATO IMMOBILIARE<sup>16</sup>

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito<sup>17</sup>:** L'unità immobiliare si trova al secondo piano catastalmente, ma di fatto al terzo di un condominio munito comunque di ascensore. Si accede al condominio dalla via Massimo D'Azeglio civ. 87 che immette in un ampio ingresso che conduce alla scala ed all'ascensore. L'ingresso e le parti comuni interne sono state sufficientemente manutentate e si presentano gradevoli, così come le facciate esterne.

L'unità immobiliare originariamente avente destinazione abitativa, attualmente ha destinazione ufficio, regolarmente regolarizzato con condono edilizio. Si accede all'unità immettendosi direttamente in un locale ufficio avente una superficie di circa 15 mq, in prossimità dell'ingresso vi è anche un piccolo ripostiglio di circa 3 mq. Vi sono inoltre tre stanze adibite ad uffici aventi superfici pari a 21, 14 e 17 mq, un disbrigo di circa 6 mq ed un bagno di 6 mq. L'altezza dei locali è pari a 2.90 ml. Tutti i locali affacciano sulla via principale e sono presenti inoltre due balconi di 7 e 11 mq comunicanti con tre uffici.



Tutti i locali principali hanno forma irregolare, anche se tale caratteristica non ne influenza l'utilizzo degli stessi. L'unità immobiliare è munita di soffitta all'ultimo piano di circa 17 mq (tale superficie è stata desunta dalla scheda catastale in quanto non si è potuto accedere alla stessa).

Le finiture interne sono datate e di scarsa qualità.

L'ufficio non è dotato ne di autorimessa ne di posto auto.

### Identificazione catastale<sup>18</sup>

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario  | Lumezzane (Bs)   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni<br><input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo    | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT<br><input checked="" type="checkbox"/> Foglio 36<br><input checked="" type="checkbox"/> Particella 72<br><input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 64 |

### Confini

Indicare i confini catastali appartamento

- |   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nord  | altra unità immobiliare              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sud   | affaccio su via Massimo D'Azeglio    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Est   | altra unità immobiliare e vano scale |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ovest | affaccio su via Massimo D'Azeglio    |
| <input checked="" type="checkbox"/> sopra | altra unità immobiliare              |
| <input checked="" type="checkbox"/> sotto | altra unità immobiliare              |

Indicare i confini catastali soffitta

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nord  | altra unità immobiliare                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sud   | altra unità immobiliare                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Est   | corridoio comune ad altra unità immobiliare |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ovest | affaccio su via Massimo D'Azeglio           |
| <input checked="" type="checkbox"/> sopra | tetto                                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> sotto | altra unità immobiliare                     |

### Consistenza

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo                                       | <input checked="" type="checkbox"/> Interno (escluso soffitta)<br><input type="checkbox"/> Solo esterno   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco                               | <input type="checkbox"/> Collaboratore  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo                          | 29 aprile e 17 giugno 2022  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente per la sola soffitta da: | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale<br><input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)<br><input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

### Criterio di misurazione

- SEL<sup>19</sup> - Superficie Esterna Lorda



- SIL<sup>20</sup> - Superficie Interna Lorda  
 SIN<sup>21</sup> - Superficie Interna Netta

### Calcolo superfici

	Superficie	Indice mercantile <sup>22</sup>	Totale
Superficie principale	m <sup>2</sup> 98,90	100 % = m <sup>2</sup>	98,90
superficie balconi	m <sup>2</sup> 18,65	30 % = m <sup>2</sup>	5,60
superficie solaio	m <sup>2</sup> 17,00	30 % = m <sup>2</sup>	5,10
<b>Superficie commerciale<sup>23</sup></b>			<b>m<sup>2</sup> 109,60</b>

### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano<sup>24</sup> secondo (terzo dall'ingresso) e sottotetto

Ascensore<sup>25</sup>

Presente comune  
 Assente  
 Vetustà dell'ascensore

N. servizi<sup>26</sup> 1

- W.c.  
 Lavabo  
 Bidet  
 Doccia  
 Vasca  
 Vasca con doccia  
 Vasca con idromassaggio  
 Scaldabagno elettrico  
 Vetustà del bagno

### Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente  
 Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato  
 Autonomo

Alimentazione:

- metano  
 gas propano liquido  
 olio combustibile  
 elettrico  
 pompa di calore  
 biocombustibili



---

	<input type="checkbox"/> teleriscaldamento
	Elementi radianti
	<input checked="" type="checkbox"/> radiatori in alluminio
	<input type="checkbox"/> pavimento/soffitto
	<input type="checkbox"/> aria
<input checked="" type="checkbox"/> Condizionamento	<input checked="" type="checkbox"/> Presente
	<input type="checkbox"/> Assente
	Se presente indicare se
	<input type="checkbox"/> Totale
	<input checked="" type="checkbox"/> Parziale: ufficio posto all'ingresso
<input checked="" type="checkbox"/> Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente: ad incasso
	<input type="checkbox"/> Assente
<input checked="" type="checkbox"/> Idraulico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente: ACS centralizzato
	<input type="checkbox"/> Assente
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Manutenzione fabbricato</b> <sup>27</sup>	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>28</sup>
	<input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>29</sup>
	<input type="checkbox"/> Massimo <sup>30</sup>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Manutenzione unità immobiliare</b> <sup>31</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <sup>32</sup>
	<input type="checkbox"/> Medio <sup>33</sup>
	<input type="checkbox"/> Massimo <sup>34</sup>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Classe energetica</b>	<input type="checkbox"/> Classe energetica; kWh/mqa
	<input checked="" type="checkbox"/> Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia
	<input type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico.
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Esposizione prevalente dell'immobile</b> <sup>35</sup>	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>36</sup>
	<input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>37</sup>
	<input type="checkbox"/> Massimo <sup>38</sup>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Luminosità dell'immobile</b> <sup>39</sup>	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>40</sup>
	<input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>41</sup>
	<input type="checkbox"/> Massimo <sup>42</sup>





- Certificato Abitabilità  Presente: del 20.01.1981  
 Non reperita

Indicare la documentazione visionata: pratiche edilizie varie  
Fonte documentazione visionata: Comune di Lumezzane - Ufficio Tecnico  
Data ricerca urbanistica: 19.04.2022

### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico  PGT Vigente zona: B2 Residenza Mista  
 Adottato
- Convenzione Urbanistica  No  
 Si
- Cessioni diritti edificatori  No  
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione

### Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici  No  
 Si se Si quali
- Vincoli ambientali  No  
 Si se Si quali
- Vincoli paesaggistici  No  
 Si se Si quali

## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Tommaso geom. Bianchetti C.F.: BNC TMS 67C03 B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4089, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale di Lumezzane (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.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

La documentazione visionata c/o gli uffici comunali, evidenzia delle modeste difformità inerenti la demolizione della tramezza che delimitava l'ingresso e l'ufficio antistante oltre al modesto spostamento della tramezza delimitante il disbrigo.

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

- No, perché
- Sì ed i costi per la sanatoria sono presumibilmente pari ad €. 2.500,00 compresa IVA.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi. La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

### 3.2 Rispondenza catastale<sup>57</sup>

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 36 particella 72  
- sub 64 categoria A/10 classe 2 consistenza 5,5 vani Sup. Totale 103 mq Rendita € 1.122,00

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: 01.03.2022;



**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

Il sottoscritto Tommaso geom. Bianchetti C.F.: BNC TMS 67C03 B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4089, 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 alla stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
- Modeste modifiche interne e nome intestatario da modificare.
- No, perché
- Si ed i costi per la pratica di variazione catastale è pari ad € 900,00 compreso IVA, diritti e varie.

**3.3 Verifica della titolarità<sup>58</sup>**

**Titolo di provenienza a favore di OMISSIS acquista il terreno su cui si è effettuata successiva costruzione**

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Frigerio
- Data atto : 13/04/1968
- Repertorio : 15608
- Raccolta :
- Estremi Registrazione : Gardone V. T. il 02/05/1968 n. 2902 Vol. 106
- Estremi Trascrizione : Brescia 13/05/1968 n° 8575 reg. gen. e 5805 reg. part.

**Titolo di proprietà a favore del sig. OMISSIS contro il sig. OMISSIS**

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Piardi Vittoria
- Data atto : 29/07/1986
- Repertorio : 7192
- Raccolta : 969
- Estremi Registrazione : Gardone V. T. il 04/08/1986 n. 670 Vol. 8
- Estremi Trascrizione : Brescia 11/08/1986 n° 18422 reg. gen. e 12876 reg. part.

**OMISSIS nato in OMISSIS il il OMISSIS C.f.: OMISSIS**

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



Usufrutto  No  
 Si se Si indicare il nominativo

Nuda proprietà  No  
 Si se Si indicare il nominativo

### Condizioni limitanti

Servitù  Non sono presenti servitù  
 Sono presenti servitù:  
 da titolo:

Vincoli  No  
 Si se Si quali

Oneri  No  
 Si spese condominiali

Pesì  No  
 Si se Si quali

Gravami  No  
 Si se Si quali

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

Libero

Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato,  
 Tipo di contratto:  
 €/anno:  
 Rata:  
 Durata:  
 Scadenza contratto:  
 Registrato: al n. .... serie ..... del .....

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

Sì  
 No se No perché



#### **4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>59</sup>**

Si evidenzia la presenza di oneri a carico dell'acquirente quali:

- spese per sanatoria edilizia pari ad €. 2.500,00
- spese per accatastamento pari ad €. 900,00
- spese condominiali arretrate pari ad €. 3'136,05

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

- - ISCRIZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA reg. part. 5420 reg. gen. 21820 in data 25/05/2010, notaio Rebuffoni Antonella atto notarile rep. n. 36878/17972 del 20/05/2010 contro il sig. OMISSIS nato in OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS, e a favore di CREDITO BERGAMASCO S.P.A. c.f. 00218400166 con sede in Bergamo gravante sull'immobile oggetto di stima per un importo complessivo di € 120.000,00.
- 
- - ISCRIZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE reg. part. 1282 reg. gen. 8339 in data 26/02/2019, Giudice di Pace c.f. 98064230174 atto giudiziale rep. n. 2196/2017 del 16/04/2018 contro il sig. OMISSIS nato in OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS, e a favore di OMISSIS c.f. OMISSIS con sede in Lumezzane gravante sull'immobile oggetto di stima per un importo complessivo di € 2.000,00.
- 
- - ISCRIZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE reg. part. 8606 reg. gen. 49423 in data 16/12/2020, Tribunale di Brescia c.f. 80052730175 atto giudiziale rep. n. 17862/2018 del 25/03/2019 contro il sig. OMISSIS nato in OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS, e a favore di OMISSIS con studio in Brescia c.f. OMISSIS, gravante sull'immobile oggetto di stima per un importo complessivo di € 10.000,00.
- 
- - TRASCRIZIONE – VERBALE DI PIGNORAMENTO reg. part. 32781 Reg. Gen. 49145 in data 19/10/2021 da Pubblico ufficiale Tribunale rep. n. 6916/2021 del 08/10/2021 contro il sig. OMISSIS nato in OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS, e a favore di OMISSIS con studio in Brescia c.f. OMISSIS, gravante sull'immobile oggetto di stima.



## 6. Fasi-accertamenti e date delle indagini

- Nomina CTU da parte del tribunale: 16.02.2022
- Conferimento incarico: 01.03.2022
- Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 01/03/2022
- Verifica titolarità (richiesta atto archivio notarile): 04/03/2022
- Ispezione Ipotecaria (sito web Agenzia Entrate): 20/06/2022
- Sopralluogo per rilievo unità immobiliari: 29/04/2022 e 17/06/2022
- Reperimento atti c/o Comune di Lumezzane: 19/04/2022
- Comunicazione eventuale contratto di locazione Agenzia delle Entrate:

## 7. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

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

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

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

### Basi del valore

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

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

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

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

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

*"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste*



*circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

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

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

### **Assunzioni limitative**

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 uso<sup>60</sup> (HBU\_ Highest and Best Use )**

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

- Si  
 No

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il seguente criterio di valutazione

- Metodo del confronto
- MCA<sup>61</sup> con nr. 3 comparabili
  - Sistema di Stima<sup>62</sup>
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione<sup>63</sup>
  - Analisi di regressione semplice<sup>64</sup> con nr. \_\_\_\_ dati campione
  - Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_ dati campione
- Finanziario<sup>65</sup>
- Capitalizzazione diretta<sup>66</sup>
  - Capitalizzazione finanziaria<sup>67</sup>
  - Analisi del flusso di cassa scontato<sup>68</sup>
- Dei costi<sup>69</sup>

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

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

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa alla Sez. NCT Foglio 36 particella 72  
- sub 64 categoria A/10 classe 2 consistenza 5,5 vani Sup. Totale 103 mq Rendita € 1.122,00



**Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 75'600,00 diconsì Euro settantacinquemilaseicento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")**

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 67'000,00 diconsì Euro sesantasettemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")**

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

#### 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: Tommaso geom. Bianchetti C.F.: BNCTMS67C03B157A

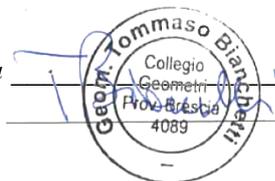
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4089

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: 21 giugno 2022

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

1. Incarichi, verbali e varie (allegato A)
2. Visure ipotecarie e relazione notarile (allegato B)
3. Documentazione catastale (allegato C)
4. Estratto PGT e documentazione autorizzazioni edilizie (allegato D)
5. Documentazione fotografica (Allegato E)
6. Planimetria di rilievo (allegato F)
7. Spese condominiali arretrate (allegato G)
8. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato H)

## 11. Note di riferimento

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

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

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

<sup>3</sup> *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

<sup>4</sup> *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

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

<sup>6</sup> *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

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

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

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



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

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

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

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

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

<sup>15</sup> Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.

<sup>16</sup> Dato immobiliare: è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo. Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.

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

<sup>18</sup> Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.

<sup>19</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>20</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>21</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>22</sup> Rapporto mercantile superficario ( $\pi$ ): riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale)  $p_i$  di una superficie secondaria generica  $x_i$  (con  $i=2,3,\dots,k$ ) e il prezzo unitario (o marginale)  $p_1$  della superficie principale  $x_1$  nel modo seguente:  $\pi = p_i : p_1$

<sup>23</sup> Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale  $S_1$  e le superfici secondarie  $S_i$ , in ragione dei rapporti mercantili ( $\pi$ ). La superficie commerciale viene così calcolata:  $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$

<sup>24</sup> Livello di piano: indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-1, -2, ecc) al piano terra – rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).

<sup>25</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>26</sup> Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

<sup>27</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>28</sup> Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.



<sup>29</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>30</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>31</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>32</sup> *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

<sup>33</sup> *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

<sup>34</sup> *Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*

<sup>35</sup> *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>36</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>37</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>38</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>39</sup> *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>40</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>41</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>42</sup> *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

<sup>43</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>44</sup> *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

<sup>45</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>46</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>47</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>48</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 originarie per necessità temporanee.*



<sup>49</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>50</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>51</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>52</sup> *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

<sup>53</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>54</sup> *Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.*

<sup>55</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>56</sup> *Legittimità edilizia – urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati.*

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

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

<sup>57</sup> *Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.*

<sup>58</sup> *Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:*

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

<sup>59</sup> *A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:*

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



<sup>60</sup> *Migliore e più conveniente uso (HBU - Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.*

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

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

<sup>61</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>62</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>63</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>64</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>65</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>66</sup> *Capitalizzazione diretta (Direct capitalization): permette di determinare il Valore di un immobile attraverso la formula  $V = R / i$  dove  $R$  è il reddito netto (o lordo) normale e continuativo che può fornire l'immobile e  $i$  è il saggio di capitalizzazione netto (o lordo); il saggio di capitalizzazione non è un grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.*

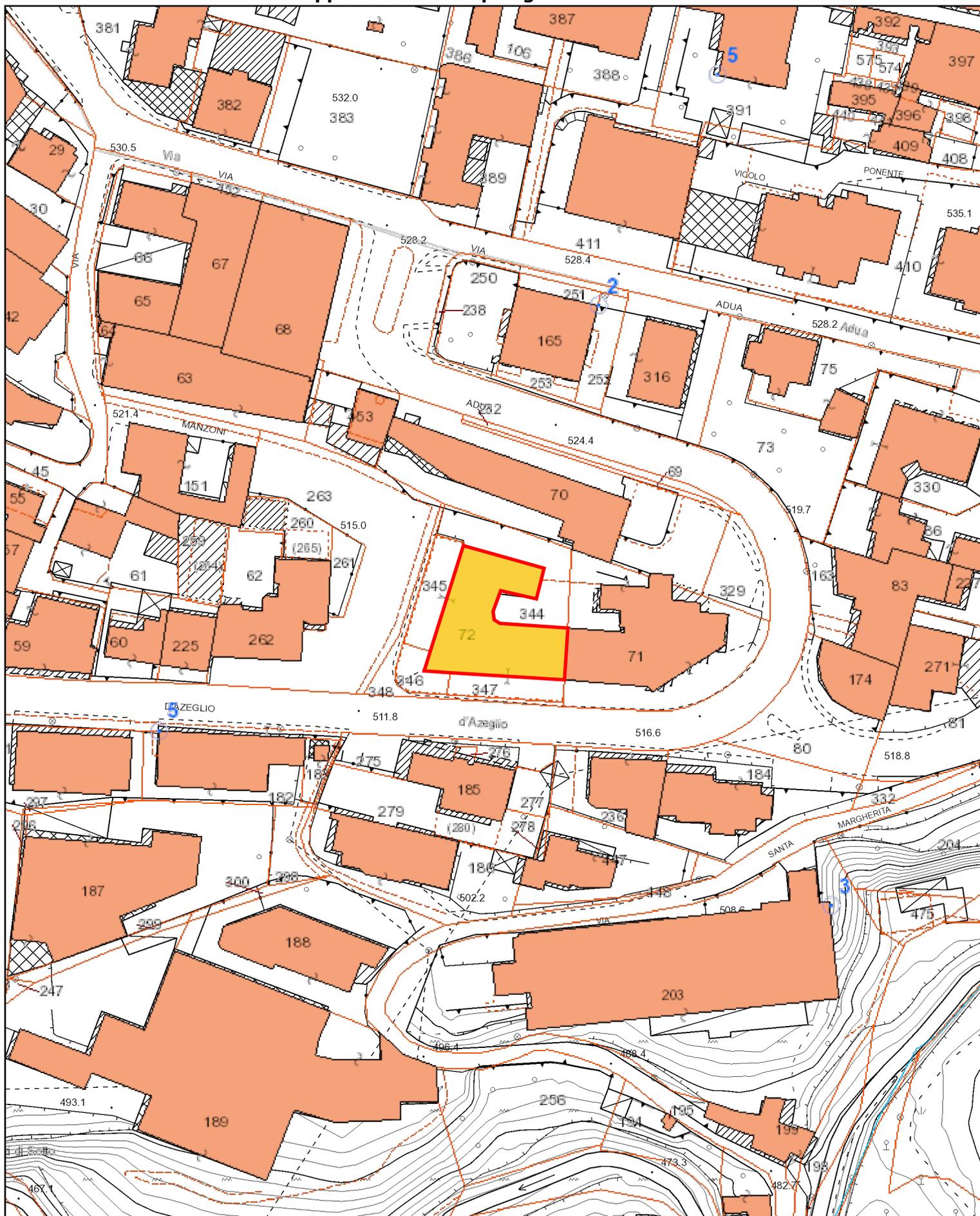
<sup>67</sup> *Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization): stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi variabili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.*

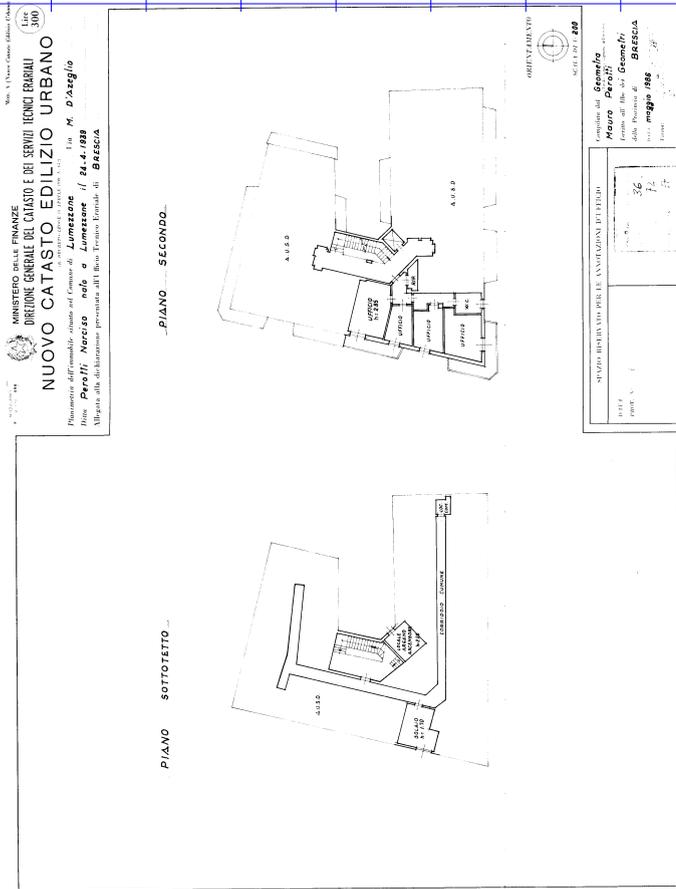
<sup>68</sup> *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis - DCF) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.*

<sup>69</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.*



## Mappa catastale e tipologia carta catastale

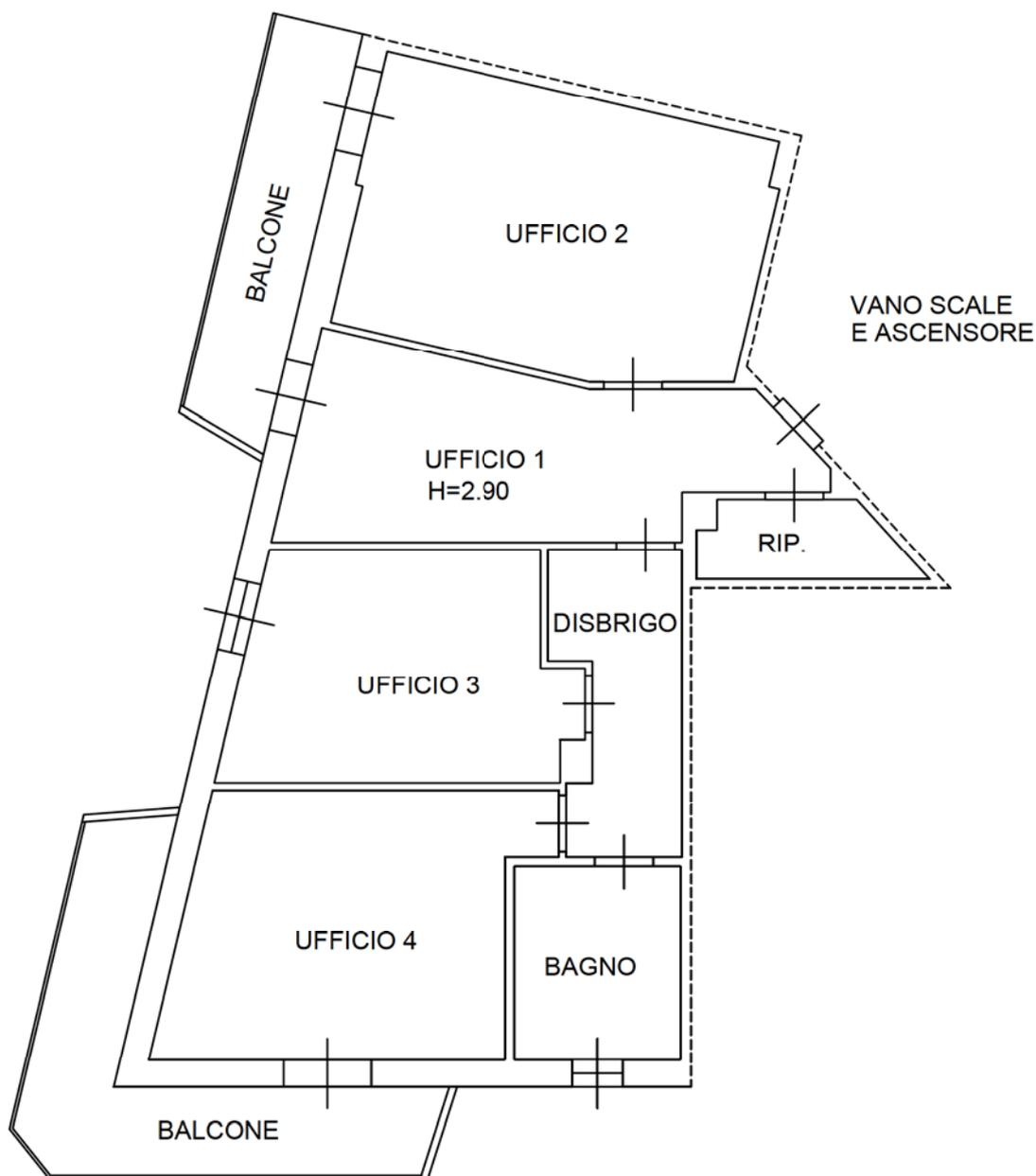




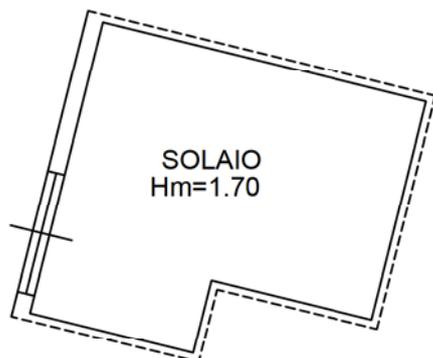
Ultima planimetria in atti



## PIANO SECONDO (RILEVATO)



## PIANO SESTO (DESUNTO DA SCHEDA CATASTALE)



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO 1 – PROSPETTO SUD/OVEST



FOTO 2 – INGRESSO VANO SCALE-ASCENSORE





**FOTO 3 – INGRESSO UNITA' IMMOBILIARE**



**FOTO 4 – INGRESSO - UFFICIO 1**





FOTO 5 – UFFICIO 2



FOTO 6 – DISIMPEGNO





FOTO 7 – UFFICIO 3

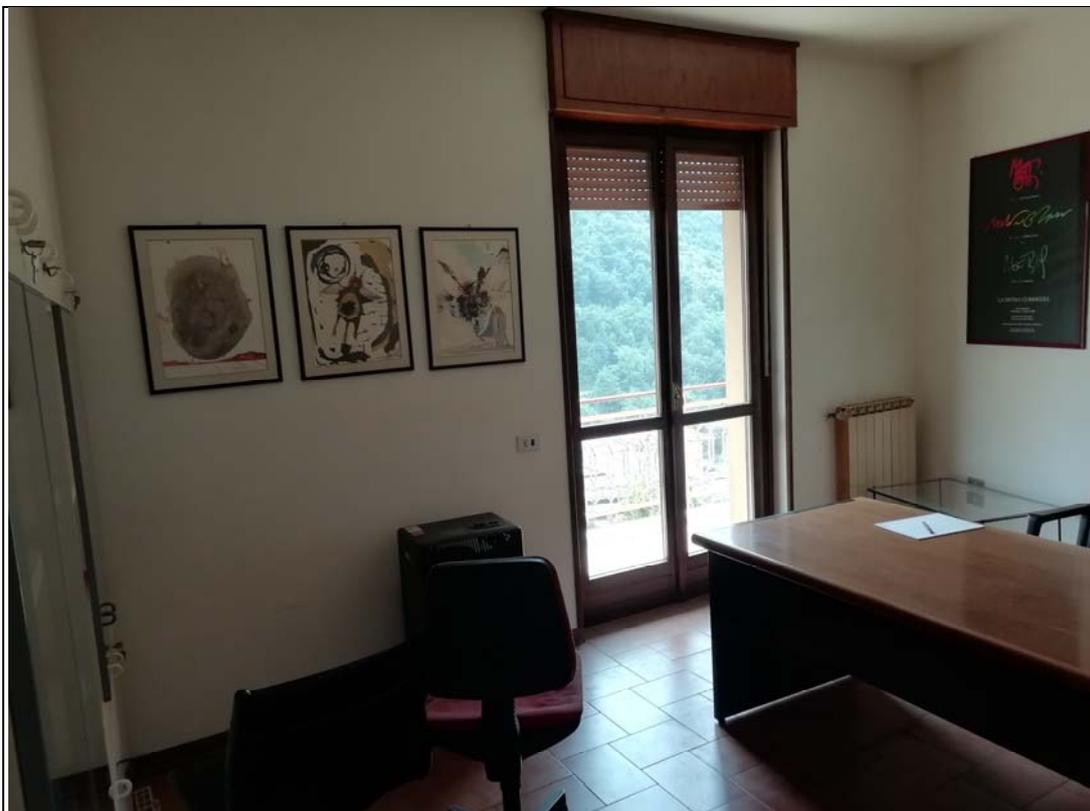


FOTO 8 – UFFICIO 4

