

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

PER IMMOBILI RESIDENZIALI

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 1338/2017

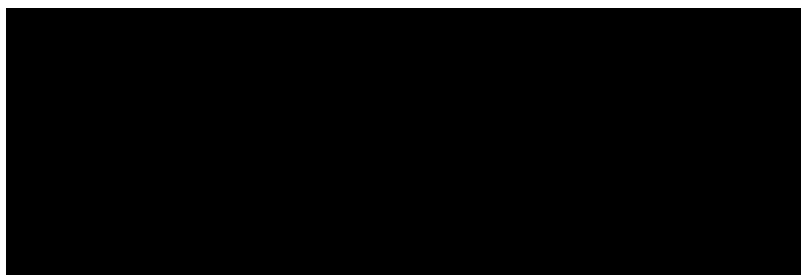
Riunita alla procedura n. ____/____

Giudice Esecuzione: **Dott.ssa SIMONETTA BRUNO**

Anagrafica

Creditore procedente: **OMISSIS**

Rappresentato dagli Avvocati



Esecutato: **OMISSIS**

Tutrice e parziale acquirente beni ipotecati: **OMISSIS**

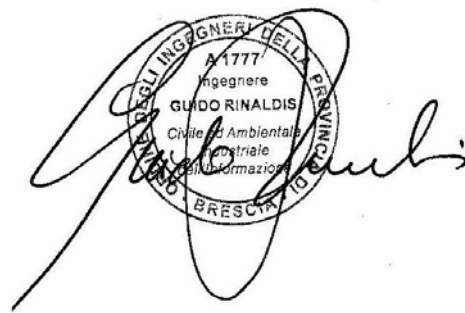


Esperto incaricato

Dott. Ing. Guido Rinaldis

Via Della Palazzina n° 24/B
Città 25124 Brescia
CF RNLGDU59M26B157I
P.IVA 03273740179
Tel 0303534812
Fax 0303534812
Cell 3356098756
Mail guidorinaldis@libero.it
Pec guido.rinaldis@ingpec.eu

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr. 1777
Iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Brescia nr. 738



Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto	:	18/04/2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	:	23/05/2018
Data della consegna del rapporto di valutazione	:	07/09/2018
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	:	19/10/2018

INDICE RELAZIONE:

- LOTTO 1 pag. **03**
- LOTTO 2 pag. **39**



Identificazione del lotto

LOTTO 1 di 2

Descrizione sintetica	Porzione di vecchio edificio rurale (epoca 1800) parzialmente ristrutturato a destinazione residenziale monofamiliare con annessa area di proprietà esclusiva, corpo accessorio monopiano staccato con deposito e cantina di proprietà.
Ubicazione	Comune di Offlaga (BS), Cascina Gualdo n°10
Identificativi catastali	- Sezione NCT Foglio 15 Particella 26 subalterno 2 Piano T-1 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 7 vani Rendita Catastale € 415,75 (abitazione) da riassegnare; - Sezione NCT Foglio 15 Particella 26 subalterno 10 Piano T (cantina e deposito) da riassegnare - Sezione NCT Foglio 15 Particella 26 subalterno 10 Piano 2 (sottotetto) da frazionare e riassegnare - Sezione NCT Foglio 15 Particella 26 subalterno 9 con Particella 105 subalterno 2 (corte esclusiva A - parte) da frazionare e riassegnare - Sezione NCT Foglio 15 Particella 105 subalterno 2 (portico B) da riassegnare
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	<u>Piena proprietà in regime di comunione dei beni ma esclusa da tale regime ai sensi dell'art.179 c.c. lettera d) (All. 4); per la particella 26 sub 2 piena proprietà alla data dell'iscrizione ipotecaria.</u>

Divisibilità dell'immobile NON divisibile

Più probabile valore in libero mercato **€280.000,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **€230.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile si trova nel Comune di Offlaga (BS), Cascina Gualdo n° 10, questa localizzata nella zona rurale periferica a Est del paese. Trattasi della porzione di un vecchio fabbricato rurale (le origini risalgono al 1800), parzialmente ristrutturato in assenza di titolo edilizio, presumibilmente tra il 1997 e 1998 e adibito a residenza unifamiliare; il corpo di fabbrica, facente parte di un fabbricato più ampio, è costituito da murature perimetrali in pietrame misto a laterizio e con orizzontamenti e copertura in legno massello; la sua conformazione geometrica risulta a pianta rettangolare e si sviluppa in altezza su due piani fuori terra; nella suddivisione in lotti viene annessa la porzione del sottotetto abitabile corrispondente; detti livelli sono collegati da un corpo scale posizionato lateralmente rispetto alla pianta dell'edificio; all'esterno, sul fronte Sud, si estende una corte che dopo la suddivisione in lotti verrà frazionata, con servitù di accesso carraio e pedonale già acquisita dalla precedente suddivisione; sempre all'esterno, sul fronte Nord ed Ovest si estende un'area a giardino che nella suddivisione in lotti viene frazionata e annessa come proprietà esclusiva al lotto 1.

La copertura dei corpi di fabbrica è a falde in coppi; le gronde sono con struttura in legno, i canali di gronda e i pluviali sono con lattoneria in lamiera preverniciata.

Il riscaldamento è autonomo con stufa a legna collocata al piano terra, gli impianti in genere (idrosanitario e elettrico) sono vetusti e da ristrutturare.



La mancanza di servizi igienici per l'unità formatasi dalla divisione in lotti, presuppone la formazione di almeno un bagno completo di wc, bidet, lavabo, doccia, come prevedere il regolamento regionale di igiene.

Risulta inoltre la necessità di realizzare il collegamento tramite scala interna tra il piano secondo e il sottotetto di pertinenza che viene assegnato al lotto 1.

Le condizioni dell'unità immobiliare staggita denotano un sufficiente stato di manutenzione.

Le condizioni generali dell'edificio risultano a loro volta in sufficiente di manutenzione e non si sono rilevati particolari segni di ammaloramento, umidità e cavillature delle pareti dell'edificio.

Le condizioni descritte, in riferimento alle caratteristiche dello stesso e in particolare alla sua collocazione, conferiscono a parere del sottoscritto una non agevole commerciabilità all'immobile.



Adudit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 23
- Conformità catastale (ante frazionamento lotti) Si No se No vedi pagina _____
- Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No Si se Si vedi pagina _____
- Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _____
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

- Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____
- Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

1. **Ipoteca volontaria** iscritta a Brescia il 3/07/2001 ai nn. 24413/5634

- a favore di **OMISSIS** (creditore originario) con sede in Milano CF. [REDACTED] per € 413.165,52, gravante su tutti gli immobili della presente relazione.

- contro (terzi datori di ipoteca originari)

OMISSIS, nato a Offlaga (BS) il giorno **OMISSIS**;

OMISSIS, nato a Offlaga (BS) il giorno **OMISSIS**;

OMISSIS, nata a Sale Marasino (BS) il giorno **OMISSIS**;

debitore non datore di ipoteca:

OMISSIS, con sede in Offlaga (BS), CF. **OMISSIS**;

a garanzia di un mutuo dell'importo di € 206.582,76 della durata di 15 anni, stipuato con atto a rogito del notaio Francesco Besana in data 21/06/2001, rep. N. 121079/17013;

- l'ipoteca in oggetto è stata annotata in surrogazione in data 22/06/2011 ai nn. 26773/4547 a favore della **OMISSIS** in dipendenza dell'atto a rogito notaio Gianni Tufano in data 23/05/2011, ai nn. 141685/15728, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia, II Ufficio in data 1/06/2011 al n. 8637 serie IT;

2. **Trascrizione del 18/03/2009** – Registro particolare 5975 Registro Generale 11408 Pubblico Ufficiale Langella Antonio Repertorio 8313/6685 del 10/03/2009 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (**All.4**);

3. **Ipoteca legale** iscritta a Brescia il 20/05/2009 ai nn. 21371/4457

- a favore di **OMISSIS** con sede in Milano CF. **OMISSIS**;

- contro **OMISSIS**, nato a Offlaga (BS) il giorno **OMISSIS**;

per la complessiva somma di € 80.855,40 gravante sui beni di cui al mapp.le 26, sub.9 graffatta con il mapp.le 105 sub.2 del foglio 15 Sez. NCT e di cui al mapp.le 26 sub.10 del foglio 15 Sez. NCT, della presente relazione.

L'ipoteca in oggetto venne iscritta a carico della quota indivisa di comproprietà pari a ½ spettante a **OMISSIS** sulle unità immobiliari, ma che a seguito di divisione giudiziale risultano essere quelle sopra riportate, che sono state assegnate al medesimo soggetto.



4. **Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia il 27/08/2009 ai nn. 38026/8226

- a favore di **OMISSIS**, con sede in Castenedolo (BS), CF. **OMISSIS**;

- contro

OMISSIS nato a Offlaga (BS) il giorno **OMISSIS**;

, nata a Brescia il giorno 20/07/1988;

OMISSIS per la complessiva somma di € 180.000,00, derivante dal Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 22/07/2009 n.5683/2009 gravante sui beni di cui al mapp.le 26, sub.9 graffatta con il mapp.le 105 sub.2 del foglio 15 Sez. NCT e di cui al mapp.le 26 sub.10 del foglio 15 Sez. NCT, della presente relazione e altri beni estranei.

5. **Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia il 9/11/2009 ai nn. 46949/10715

- a favore di **OMISSIS**, con sede in Offlaga (BS), CF. **OMISSIS**;

- contro

OMISSIS nato a Offlaga (BS) il giorno **OMISSIS**;

OMISSIS, nata a Brescia il giorno **OMISSIS**;

per la complessiva somma di € 75.000,00 derivante dal Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 29/09/2009 n.20815/2009 gravante sulla piena proprietà dei mapp.li 26/1, 26/3 e 105 dell'NCEU e sulla quota di ½ dei mapp.li 25 e 81 del NCTR spettante a **OMISSIS**.

6. **Ipoteca legale** iscritta a Brescia il 19/03/2010 ai nn. 11410/2760

- a favore di **OMISSIS** con sede in Milano CF. **OMISSIS**;

- contro **OMISSIS**, nato a Offlaga (BS) il giorno **OMISSIS**;

per la complessiva somma di € 33.396,60 gravante sui beni di cui al mapp.le 26, sub.9 graffatta con il mapp.le 105 sub.2 del foglio 15 Sez. NCT e di cui al mapp.le 26 sub.10 del foglio 15 Sez. NCT, della presente relazione.

L'ipoteca in oggetto venne iscritta a carico della quota indivisa di comproprietà pari a ½ spettante a **OMISSIS** sulle unità immobiliari, ma che a seguito di divisione giudiziale risultano essere quelle sopra riportate, che sono state assegnate al medesimo soggetto.



7. **Pignoramento immobiliare** del Tribunale di Brescia in data 24/11/2017 n.14531, trascritto a Brescia il 06/12/2017 ai nn. 54258/32977

- a favore di **OMISSIS**, nata a Sale Marasino (BS) il giorno **OMISSIS**;

- contro

OMISSIS, nato a Offlaga (BS) il giorno **OMISSIS**;

OMISSIS, nato a Manerbio (BS) il giorno **OMISSIS** .

Grava tutti gli immobili della presente relazione



Indice - Lotto 1

1. Inquadramento dell'immobile	10
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	15
3. Audit documentale e Due Diligence	22
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	22
3.2 Rispondenza catastale	26
3.3 Verifica della titolarità	28
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	31
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	32
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	33
7. Analisi estimativa	34
8. Riepilogo dei valori di stima.....	38
9. Dichiarazione di rispondenza	39
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	40
11. Bibliografia	41
Note di riferimento (*)	

Allegati al rapporto di valutazione

(*) - Le "Note di riferimento", esplicative, rimangono uniche alla fine dei Lotti relazionati.



1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

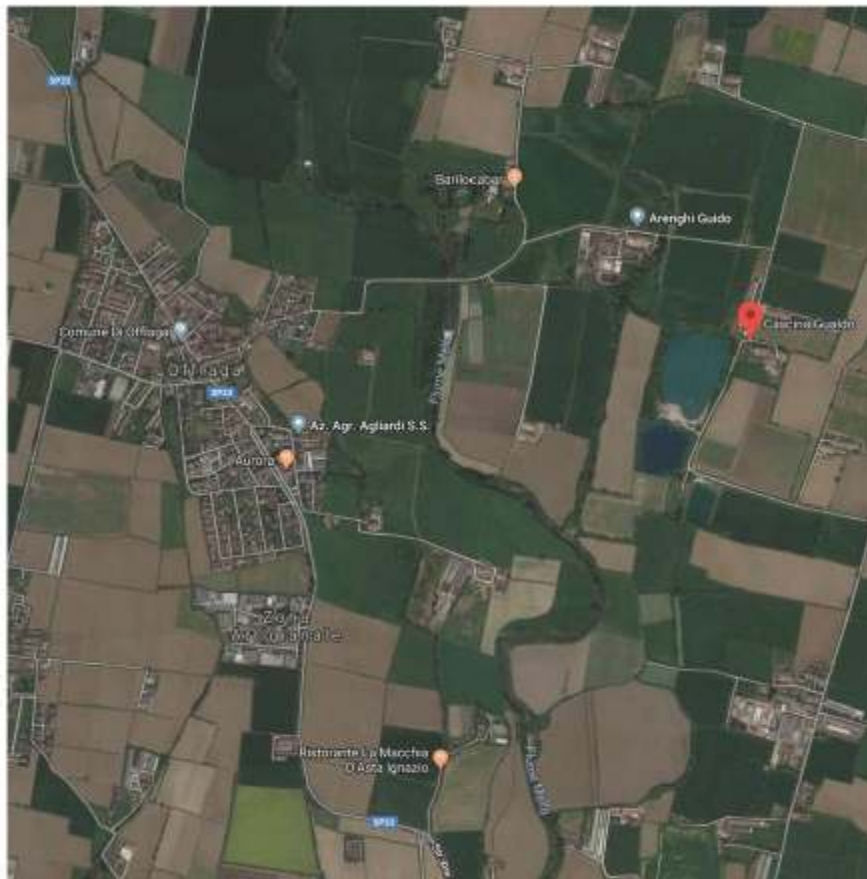
- | | | |
|--|---|----------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Provincia | : | BRESCIA |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune | : | OFFLAGA |
| <input type="checkbox"/> Frazione | : | |
| <input type="checkbox"/> Località | : | |
| <input type="checkbox"/> Quartiere | : | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza | : | CASCINA GUALDO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Civico n. | : | 10 |

Zona

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale |
| | <input type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input type="checkbox"/> Periferica |
| <input checked="" type="checkbox"/> Extra urbana | <input checked="" type="checkbox"/> Agricola |
| | <input type="checkbox"/> Industriale |
| | <input type="checkbox"/> Artigianale |
| | <input type="checkbox"/> Residenziale |



Mappa geografica



Planimetria satellitare (lotto 1 – tratteggio rosso)



Destinazione urbanistica dell'immobile³

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

Tipologia immobiliare⁶

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo⁷
- ristrutturato⁸
- seminuovo⁹
- usato¹⁰
- rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

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

Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft¹⁴)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro



Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | |
|--|--------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : MURI IN PIETRAMA MISTO A LATERIZIO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai | : LEGNO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura | : LEGNO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali | : MURI IN PIETRAMA MISTO A LATERIZIO |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti | : |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità | : TAVOLATI IN LATERIZIO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni | : IN LEGNO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni | : IN LEGNO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : IN GRES PORCELLANATO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : STUFA A LEGNA |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario | : |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas | : EPOCA DELLE RISTRUTTURAZIONE |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico | : EPOCA DELLE RISTRUTTURAZIONE |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | : |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti | : |
| <input type="checkbox"/> Allaccio fognatura | : |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili | : |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne | : INTONACO E TINTEGGIATURA |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani | : 02 + SOTTOTETTO (PARTE) |
| <input type="checkbox"/> Altro | : |



- Dimensione**¹⁵
- Piccola
 - Media
 - Grande
- Caratteri domanda e offerta**¹⁶
- Lato acquirente
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente
 - Lato venditore
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente
- Forma di mercato**¹⁷
- Concorrenza monopolistica¹⁸
 - Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
 - Oligopolio²⁰
 - Monopolio²¹
 - Monopolio bilaterale²²
- Filtering**²³
- Assente
 - Up
 - Down
- Fase del mercato immobiliare**²⁴
- Recupero²⁵
 - Espansione²⁶
 - Contrazione²⁷
 - Recessione²⁸
- Altro**



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

Il piano terra della porzione di fabbricato ristrutturata (facciate **allegato 2 foto n.5 e n.8**), dedicato alla zona giorno, è composto da:

- cucina abitabile (**allegato 3 foto n.1**) esposta su tre lati, a Nord e Sud con finestre, a Est con porta finestra che la collega al portico (**allegato 3 foto n.9**) con copertura a due falde in legno, camino in muratura e pavimento il grès porcellanato e al giardino (**allegato 2 foto n.7**), ambedue esclusivi da annettersi al lotto 1; il soffitto della cucina, si presenta con travetti in legno massello a vista con andamento parallelo al lato adiacente al portico; il locale è pavimentato, come il resto dei locali, con piastrelle in gres porcellanato;
- soggiorno (**allegato 3 foto n.2**), con affaccio tramite finestra e porta finestra a Nord che accede al giardino esclusivo da annettersi al lotto 1 (**allegato 2 foto n.3**); il soffitto del soggiorno si presenta con travetti in legno massello a vista con andamento ortogonale al lato Nord adiacente al giardino; il locale è pavimentato, come il resto dei locali, con piastrelle in gres porcellanato;
- sala con camino a parete (**allegato 3 foto n.3**), con scala in ferro a vista di collegamento con il piano primo, addossata alla parete cieca Ovest; affaccio tramite finestra e porta finestra a Sud che accede alla corte esclusiva da annettersi al lotto 1 (**allegato 2 foto n.11**); il soffitto della sala si presenta con travetti in legno massello a vista con andamento ortogonale al lato Sud adiacente alla corte; il locale è pavimentato, come il resto dei locali, con piastrelle in gres porcellanato.

Al piano primo:

- locale atrio scala (**allegato 3 foto n.4**);
- locale disimpegno guardaroba con finestra lato Sud (**allegato 3 foto n.5**);
- camera matrimoniale con due finestre lato Nord (**allegato 3 foto n.6**);
- camera con finestra lato Sud (**allegato 3 foto n.7**);
- camera con finestra lato Nord (**allegato 3 foto n.8**);

Al piano secondo il sottotetto (**allegato 3 foto nn.11 e 12**) da assegnare al lotto 1 di pertinenza alla porzione di fabbricato ristrutturata, che risulta ancora totalmente da ristrutturare, compreso il tetto in legno, attualmente in condizioni di sufficiente stato di conservazione, ma che necessita di interventi di riparazione in alcuni punti e in ottica del rispetto dei consumi energetici (isolamento).

Si hanno, inoltre, oltre all'ingresso carraio comune (**allegato 2 foto n.2**), l'androne con diritto di passaggio carraio e pedonale e un fabbricato in muratura monopiano (**allegato 3 foto n.10**). quest'ultimo da annettere al lotto 1 come corpo accessorio, con al piano terra locali cantina e deposito.



Identificazione catastale³¹

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario | OFFLAGA |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni
<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo (ante frazionamento lotti) | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT
<input checked="" type="checkbox"/> Fg.15, Particelle 26,105
<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 2-9-10 |

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord Roggia consorzio vaso S.Faustino-Incornala
- Sud Particella 26 sub.7
- Est Particella 105 sub.3
- Ovest Particella 123

Consistenza

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno (All.11) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | Collaboratore |
| | <input type="checkbox"/> Planimetria catastale |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo (gg/mm/aa) | <u>20/07/2018</u> |



Criterio di misurazione

- SEL³² - Superficie Esterna Lorda
- SIL³³ - Superficie Interna Lorda
- SIN³⁴ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà (D.P.R. n.138/98 All.C)

Superficie principale	m ²	<u>188,60</u>	
Superficie secondarie			Indice mercantile ³⁵
<input type="checkbox"/> Balcone	m ²	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ²	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m ²	_____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Soffitta ³⁶ (di pertinenza post frazionamento)	m ²	<u>94,29</u>	<u>40</u> %
<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	m ²	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ²	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ²	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Taverna ³⁸	m ²	_____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina ³⁹ (fabbricato accessorio – p.T)	m ²	<u>58,51</u>	<u>50</u> %
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰	m ²	_____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Portico	m ²	<u>19,70</u>	<u>50</u> %
<input type="checkbox"/> Autorimessa	m ²	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto	m ²	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto	m ²	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ²	_____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva	m ²	<u>719,73</u>	<u>10</u> %
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹ scoperta	m ²	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ²	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Locale caldaia	m ²	_____	_____ %

Superficie commerciale⁴²

m ² 337,54



Caratteristiche qualitative

- Livello di piano TERRA E PRIMO (2)
- Ascensore ASSENTE
- n.servizi

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano⁴³ TERRA E PRIMO
- Ascensore⁴⁴
 - Presente
 - Assente
 - Vetustà dell'ascensore (anni) _____
- N. servizi⁴⁵
 - _____ 0 _____
 - W.c.
 - Lavabo
 - Bidet
 - Doccia
 - Doccia con idromassaggio
 - Vasca
 - Vasca con doccia
 - Vasca con idromassaggio
 - Scaldabagno elettrico
 - Vetustà del bagno (anni) _____

Impianti in dotazione

- Riscaldamento
 - Presente : Vetustà (anni) _____
 - Assente (stufa a legna)
 - Se presente indicare la tipologia
 - Centralizzato
 - Autonomo
 - Alimentazione:
 - metano
 - gas propano liquido
 - olio combustibile
 - elettrico
 - pompa di calore
 - biocombustibili
 - teleriscaldamento



		Elementi radianti
		<input type="checkbox"/> radiatori
		<input type="checkbox"/> pavimento/soffitto
		<input type="checkbox"/> aria
		<input type="checkbox"/> altro
<input type="checkbox"/> Condizionamento	<input type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
		Se presente indicare se
	<input type="checkbox"/> Totale	
	<input type="checkbox"/> Parziale	: Vetustà (anni) _____
<input checked="" type="checkbox"/> Solare termico (produzione acqua calda)	<input type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input checked="" type="checkbox"/> Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) <u>20</u>
	<input type="checkbox"/> Assente	
<input checked="" type="checkbox"/> Idraulico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) <u>20</u>
	<input type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Antifurto	<input type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico)	<input type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Impianto geotermico	<input type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Domotica	<input type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	



Manutenzione fabbricato⁴⁶

- Minimo⁴⁷
 Medio⁴⁸
 Massimo⁴⁹

Manutenzione unità immobiliare⁵⁰

- Minimo⁵¹
 Medio⁵²
 Massimo⁵³

Classe energetica (allegato 11)

- Classe desunta dall'ACE
- A+
 - A
 - B
 - C
 - D
 - E
 - F
 - G

Non desumibile

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

Inquinamento

- Atmosferico
- Assente
 - Presente
- Acustico
- Assente
 - Presente
- Elettromagnetico
- Assente
 - Presente
- Ambientale
- Assente
 - Presente



- Esposizione prevalente dell'immobile**⁵⁴ Minimo⁵⁵
 Medio⁵⁶
 Massimo⁵⁷

- Luminosità dell'immobile**⁵⁸ Minimo⁵⁹
 Medio⁶⁰
 Massimo⁶¹

- Panoramicità dell'immobile**⁶² Minimo⁶³
 Medio⁶⁴
 Massimo⁶⁵

- Funzionalità dell'immobile**⁶⁶ Minimo⁶⁷
 Medio⁶⁸
 Massimo⁶⁹

- Finiture dell'immobile**⁷⁰ Minimo⁷¹
 Medio⁷²
 Massimo⁷³

Altro

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si affaccia sui fronti Nord, Sud ed Est con aperture su ognuno dei sopraccitati lati, risultando quindi ben ventilato e soleggiato.

Le condizioni dell'alloggio denotano un sufficiente stato di manutenzione interno.

Risulta, per contro, l'assenza dell'obbligatorio servizio igienico come prevede il regolamento di igiene tipo della regione lombardia; andrà quindi realizzato.

Risulta inoltre la necessità di realizzare il collegamento tramite scala interna tra il piano secondo e il sottotetto di pertinenza che viene assegnato al lotto 1.

Le condizioni generali dell'edificio risultano a loro volta un sufficiente stato di manutenzione, non si sono rilevati segni di ammaloramento, umidità e cavillature delle pareti dell'edificio.



3. Audit documentale e Due Diligence⁷⁴

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967 **ristrutturazione negli anni 1997/98**

Fabbricato anteriore 01/09/1967

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

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

Titoli autorizzativi esaminati

Licenza o Concessione Edilizia: **assente**

Permesso di Costruire

Denuncia Inizio Attività (DIA)

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

Altro:

Pratiche in sanatoria

Condonò edilizio

Certificato Abitabilità

Presente :

Assente

Motivo assenza: MAI PRESENTATA DOMANDA PER RISTRUTTURAZIONE E RELATIVA AGIBILITA'

Indicare la documentazione visionata DOCUMENTAZIONE (All.5)

Fonte documentazione visionata UFFICIO TECNICO COMUNE DI OFFLAGA

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 2/07/2018 e 11/07/2018



Situazione urbanistica (All.6)

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico | <input checked="" type="checkbox"/> Vigente <u>P.G.T. 1° variante approvata il 20/11/2012</u> |
| | <input type="checkbox"/> Adottato |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | <input type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi della convenzione |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | <input type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi dell'atto |

Limitazioni urbanistiche

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

Altro

La ristrutturazione del corpo principale risulta eseguita riscontrando la completa assenza dell'autorizzazione ad eseguire i lavori (ma le stesse risulterebbero del tutto sanabili), di conseguenza l'immobile è sprovvisto della comunicazione della fine dei lavori e del Certificato di Agibilità con le obbligatorie certificazioni di conformità. Il sottotetto e il corpo accessorio monopiano per deposito e cantina non sono stati oggetto di lavori e risultano facente parte al nucleo storico esistente dall'anno 1800 circa.
L'ingresso pedonale e carraio al Lotto 1 avviene da strada interna al complesso rurale originario gravato da diritto di passaggio, proseguendo la stessa nell'androne esistente (**allegato 3 foto n.10**) verso il confine tra i due lotti 1 e 2 formatisi (vedasi **allegato n.11**).



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al **nr. 1777**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di CASTEL MELLA 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:
- accertata difformità relativamente alla mancata esistenza dei titoli edilizi relativamente alla ristrutturazione del fabbricato di cui al Mapp.le 26 subalterno 2, piani terra e primo;
 - accertata l'assenza del Certificato di Abitabilità/Agibilità, con le annesse certificazioni relative agli impianti, alla staticità del fabbricato, di cui al Mapp.le 26 subalterno 2, piani terra e primo e quant'altro necessario a norma di legge.

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

- No
- Si per le difformità riscontrate, ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati a corpo in **€ 5.500,00 (diconsi euro dodicimilacinquecento/00)**

Note

La sanatoria delle difformità rilevate sarà rilasciata previa verifica urbanistica con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Lumezzane. Per l'espletamento della pratica edilizia ed il pagamento dell'oblazione per le irregolarità sopra illustrate, si quantifica un importo sommario ed indicativo e non probatorio di **€ 5.500,00 (diconsi euro cinquemilacinquecento/00)**. Gli imponibili per la sistemazione delle opere difformi rilevate si intendono orientativi e approssimativi, al netto di IVA ed eventuali oneri accessori. 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 catastale⁷⁶ (beni Lotto 1 da frazionare e riassegnare)

Immobile identificato (ante frazionamento) in mappa al Foglio 15 Sezione NCT particella 26

<input checked="" type="checkbox"/> Sub. 2	Categoria A/2	Classe 05	Consistenza 7 vani	Rendita € 415,75
<input checked="" type="checkbox"/> Sub. 10	Categoria	Cantina e deposito	Consistenza m ² 58,51	
<input checked="" type="checkbox"/> Sub. 10	Categoria	Sottotetto (parte)	Consistenza m ² 94,30	
<input checked="" type="checkbox"/> Sub. 9		Portico	Consistenza m ² 19,70	
<input checked="" type="checkbox"/> Sub. 9		Corte esclusiva (parte)	Consistenza m ² 348,73	

Immobile identificato in mappa al Foglio 15 Sezione NCT particella 105

<input checked="" type="checkbox"/> Sub. 2	Categoria	Corte esclusiva(parte)	Consistenza m ² 371,00
--	-----------	------------------------	-----------------------------------

Note

La suddivisione in lotti 1 e 2 comporta il frazionamento e riaccatastamento dei beni individuati e di cui sopra.

Il costo previsto in quota parte per il lotto 1 ammonta a € 1.500,00 oltre IVA ma comprensivo delle tasse.

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio

Da siti web : <https://sister.agenziaentrate.gov.it/>

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)

06/06/2018

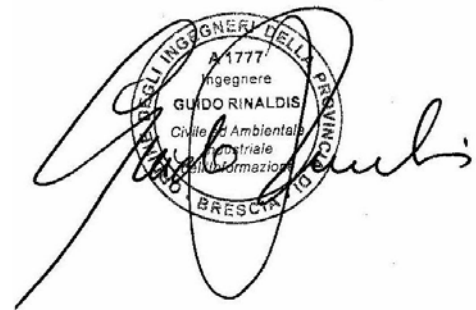


DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al **nr. 1777**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata telematicamente all'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 (**ante frazionamento lotti**)
- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:



A circular professional stamp for Guido Rinaldis, an engineer in the Province of Brescia. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA', 'A 1777', 'Ingegnere', 'GUIDO RINALDIS', 'Civile ed Ambientale', 'Industriale', and 'Informazione'. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

Note



3.3 Verifica della titolarità ⁷⁷

Inquadramento della titolarità (A):

- Tipo di atto : ATTO DI DIVISIONE
- Notaio : DOTT.SSA MONDELLO MANUELA
- Data atto : 25 FEBBRAIO 1999
- Repertorio : 104626
- Raccolta : 7789
- Estremi Registrazione : 16 MARZO 1999 VEROLANUOVA (BS) N.313
- Estremi Trascrizione : 19 MARZO 1999 BRESCIA NN. 8655/5975

Inquadramento della titolarità (B):

- Tipo di atto : ATTO DI COMPRAVENDITA
- Notaio : DOTT. LANGELLA ANTONIO
- Data atto : 10 MARZO 2009
- Repertorio : 8313
- Raccolta : 6685
- Estremi Trascrizione : 18 MARZO 2009 AGENZIA DEL TERRITORIO BS NN.11408/7221

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : ATTO DI COMPRAVENDITA
- Notaio : DOTT.SSA MONDELLO MANUELA
- Data atto : 19 LUGLIO 1996
- Repertorio : 79724
- Raccolta : 5625
- Estremi Registrazione : 1 AGOSTO 1996 VEROLANUOVA (BS) N.845
- Estremi Trascrizione : 29 LUGLIO 1996 BRESCIA NN. 24079/15550



Quota di proprietà

Intera [1/1]

Parte: indicare la quota [__/__]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

Usufrutto

No

Si se Si indicare il nominativo

Nuda proprietà

No

Si se Si indicare il nominativo _____

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



Condizioni limitanti

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

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero:
 Occupato :

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione (copia contratto)

- Tipo di contratto:
 €/anno
 Rata:
 Durata in anni:
 Scadenza contratto:
 Estremi registrazione:

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

- Sì
 No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa): 7/09/2018



4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷⁸

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

Dal sopralluogo effettuato e dai documenti esaminati non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che possano restare a carico dell'acquirente



5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

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

E' stata accertata l'assenza di formalità, vincoli o oneri che richiedano la cancellazione o non opponibili all'acquirente.



6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

- **In data 23/05/2018 mi veniva conferito l'incarico di stima presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.**
- **In data 06/06/2018 mi recavo presso l'archivio notarile di Brescia per il reperimento degli atti di provenienza, facendone richiesta, copie ritirate poi l'11/06/2018.**
- **In data effettuavo, previa formale richiesta via pec in data 15/06/2018 al Comune di Offlaga (BS), accesso agli atti presso l'ufficio tecnico edilizia privata del comune stesso in data 2/07/2018 e successivamente mi recavo anche in data 11/08/2018 per l'esame della documentazione edilizia e l'estrazione delle copie degli stessi.**
- **Diversamente dalla data fissata il 13/07/2018 con comunicazione scritta inviata alla Parte Esecutata, per impedimenti della stessa, il sottoscritto perito si è recato in data 20/07/2017 presso l'abitazione oggetto di pignoramento con il collaboratore Geom. Bianchetti Igor, al fine di effettuare il rilievo dei fabbricati esistenti e le verifiche tecniche necessarie per la stesura della presente relazione di stima; l'appartamento è risultato occupato dalla sig.ra [REDACTED] (tutrice e moglie del soggetto esecutato): avendo avuto la possibilità di poter accedere liberamente ai luoghi oggetto dell'esecuzione, ho potuto verificare e fotografare quanto poi esposto in relazione.**
- **In data 27/08/2018 mi recavo presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia in Via Marsala per eseguire l'ispezione ipotecaria telematica.**
- **In data 7/09/2018 mi recavo presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Brescia 2, per l'ispezione e il controllo sull'esistenza di contratti di locazione registrati sugli immobili oggetto dell'Esecuzione.**



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

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non sono state rilevate condizioni limitanti l'incarico.

Verifica del migliore e più conveniente uso ⁷⁹ (HBU_ Highest and Best Use)

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

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

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

- Metodo del confronto
- MCA ⁸⁰ con nr. _____ comparabili
 - Sistema di Stima ⁸¹
 - MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
 - Sistema di ripartizione ⁸²
 - Analisi di regressione ⁸³ semplice con nr. ____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
 - Altro _____
- Finanziario ⁸⁴
- Capitalizzazione diretta ⁸⁵
 - Capitalizzazione finanziaria ⁸⁶
 - Analisi del flusso di cassa sco
- Dei costi ⁸⁸
- Metodo Statistico Matematico



*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.*

Indagini di mercato.

Per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame sono state considerate le qualità e caratteristiche dell'unità abitativa oggetto di stima tenendo conto dei diversi fattori che ordinariamente partecipano nel definire la classe di qualità di beni immobili; sono state inoltre valutate le caratteristiche di deperibilità, gestione e disponibilità dei beni, la loro destinazione d'uso, la vetustà dell'immobile, lo stato di occupazione e/o i relativi vincoli. Così come dettagliato nel corpo della relazione. Per determinare la consistenza dei beni sono stati definiti i rapporti tra superfici "accessorie" e quelle a destinazione d'uso principale riferendo la superficie effettiva a quella commerciale in virtù anche del pregio che le pertinenze assumono rispetto ai locali primari a seconda delle zone di ubicazione dei beni; il tutto tenuto conto dei criteri di misurazione delle superfici immobiliari "commerciali" riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato.

Sono stati, pertanto, reperiti dati aggiornati e relativi a beni immobili aventi, il più possibile, caratteristiche simili a quelli in esame, è stata calcolata la superficie commerciale sulla base delle superfici effettive e dei coefficienti di peso per le superfici accessorie, come sopra specificato, ed è stata determinata una scala di valori, minimo/massimo.

Per mercato di riferimento si è inteso un mercato libero e conosciuto di compravendite d'immobili con tipologia omogenea. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un buon numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Le fonti devono essere accreditate dal generale e prolungato utilizzo da parte degli operatori e/o dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali il **"Listino dei Valori degli Immobili" edito da agenzia Probrixia della Camera di Commercio di Brescia n.1/2018**, in rapporto a zone che presentano analogia e vicinanza geografica con quelle oggetto di stima, **la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia del Territorio 2° semestre 2017**, e i dati desunti dal **"Borsino Immobiliare.it" (luglio 2018), per le valutazioni e consulenze immobiliari nazionali**.

Per superficie commerciale lorda si è intesa la superficie vendibile in proprietà esclusiva, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) comprensiva delle superfici dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati ed escluse le eventuali porzioni di locali ove l'altezza utile risulti inferiore a 1,50 mt.

Per valore di riferimento unitario si è inteso il valore unitario medio e/o compreso in una forbice di valori minimo/massimo di una tipologia di immobili nuovi e/o completamente ristrutturati, corrispondente alla stima effettuata sulla base delle quotazioni del luogo rilevate e/o pubblicate da una o più fonti in un "mercato di riferimento".

Per "mercato di riferimento" si è inteso un mercato libero e conosciuto di ampie porzioni delle compravendite degli immobili di una tipologia omogenea, mercato caratterizzato da un elevato numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e **pubblicate da più fonti**.

Le fonti utilizzate sono accreditate dal prolungato e generale utilizzo da parte degli operatori e dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

Metodo statistico matematico (Valutazione Allegato 1).

E' il metodo comparativo mediante l'utilizzo del procedimento statistico matematico che si ottiene attraverso l'applicazione della deviazione standard.

La deviazione standard rappresenta l'intervallo all'interno del quale, apportate le opportune aggiunte e detrazioni, fissare il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile.

La prima fase di tale metodo concerne la determinazione dell'intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata, ovvero la determinazione del valore medio zonale. Per la definizione dell'intervallo zonale trova applicazione il metodo statistico matematico della deviazione standard che fornisce l'indicazione della distanza (allargamento) dei valori campionati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo entro il quale con la probabilità del 68% ricade il più probabile valore di mercato degli immobili esaminati. Il valore della deviazione standard espresso nell'analisi estimativa



(**Allegato 1**) è stato desunto utilizzando le quotazioni reperite sulla base alle indagini di mercato, più sopra specificate.

La seconda fase di tale metodo concerne la determinazione del valore unitario da adottare nel caso analizzato in relazione alle caratteristiche peculiari dell'immobile esaminato, sulla base dei criteri più sopra specificati. La deviazione standard fissata in 137,33 €/mq fornisce l'indicazione del "range" di valore di mercato utilizzabili rispetto al valore medio di zona pari a 900,67 €/mq e quindi l'intervallo entro il quale viene compreso il valore di alloggi in normale stato di commerciabilità ubicati nella zona a parità di prestazioni, finiture impianti e servizi.

Nel caso in esame tenuto conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, e in particolare:

- costruzione ex novo, per l'unità immobiliare formatasi della suddivisione proposta, del necessario e obbligatorio servizio igienico come prevede il regolamento di igiene tipo della regione lombardia (costo medio stimato € 7.500,00);

- costruzione ex novo di un collegamento tramite scala interna tra il piano secondo e il sottotetto di pertinenza, assegnato al lotto 1 (costo medio stimato € 5.500,00);

- costo del frazionamento da eseguire (che per il lotto 1 è stato stimato in € 1.500,00);

- costo per la sanatoria edilizia (costo medio stimato € 5.500,00).

si ritiene che il valore pari a € 830,00 €/mq possa essere adottato quale valore unitario dei beni immobili sopra descritti.



8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 01/02

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa (**ante frazionamento lotti**)

al Foglio **15** Sezione **NCT** Mappale **26** Subalterno **9**

cat. **A/2** Classe **5** , consistenza **7 vani** e rendita **€ 415,75**

Cantina e dep , consistenza **58,51 m²**

Sottotetto (parte), consistenza **94,30 m²**

Portico , consistenza **19,70 m²**

Corte esclusiva , consistenza **348,73 m²**

al Foglio **15** Sezione **NCT** Mappale **105** Subalterno **2**

Corte esclusiva (parte) , consistenza **371,00 m²**

Il più probabile **valore in libero mercato in base all'analisi statistico matematico** viene di fatto quantificato in **€280.000,00 (diconsì Euro duecentottantamila/00)** (vedasi analisi estimativa **allegato 1**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 230.000,00** (diconsì Euro **duecentotrentamila/00**)

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, in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.



9. Dichiarazione di rispondenza


Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di: **BRESCIA**

Iscritto all'Ordine degli: **Ingegneri della Provincia di Brescia**

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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



The image shows a circular professional stamp of the Order of Engineers of the Province of Brescia. The stamp contains the text: 'INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA', 'A1777', 'Ingegnere', 'GUIDO RINALDIS', 'Civile ed Ambientale', 'Industriale', and 'Informazione'. A handwritten signature is written over the stamp.

Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 7/09/2018



10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato, prezzi di riferimento
Lotto 1
- 1b. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato, prezzi di riferimento
Lotto 2
2. Elaborati fotografici degli esterni Lotti 1 e 2
3. Elaborato fotografico degli interni – Lotto 1
- 3b. Elaborato fotografico degli interni – Lotto 2
4. Copie atti di provenienza
5. Copia documentazione edilizia reperita
6. Estratti strumenti urbanistici
7. Estratto mappa catastale e copione di visura 1995
8. Schede catastali
9. Visure storiche per immobile
10. Copia relazione notarile e visure ipotecarie del 27/08/2018
11. Copia planimetria progetto divisionale Lotto 1 e Lotto 2



11. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

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

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

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

Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL

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

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



Identificazione del lotto

LOTTO 2 di 2

Descrizione sintetica	Porzione di vecchio edificio rurale (epoca 1800) parzialmente ristrutturato a destinazione residenziale monofamiliare con annessa area di proprietà esclusiva, corpo annesso adiacente di proprietà con ex stalla al piano terra, portico e ex fienile al piano primo, a destinazione agricola ma con possibilità di recupero con cambio di destinazione a residenziale.
Ubicazione	Comune di Offlaga (BS), Cascina Gualdo n°10
Identificativi catastali	- Sezione NCT Foglio 15 Particella 26 subalterno 10 Piano T-1 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 7,5 vani Rendita Catastale € 445,44 (abitazione) da riassegnare; - Sezione NCT Foglio 15 Particella 26 subalterno 10 Piano 2 (sottotetto) da frazionare e riassegnare - Sezione NCT Foglio 15 Particella 26 (105) subalterno 9 (2) Piano T-1 (portico B, stalla D, fienile H) da riassegnare - Sezione NCT Foglio 15 Particella 26 (105) subalterno 9 (2) (corte esclusiva A) da frazionare e riassegnare
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	<u>Piena proprietà in regime di comunione dei beni ma esclusa da tale regime ai sensi dell'art.179 c.c. lettera d) (All. 4)</u>

Divisibilità dell'immobile NON divisibile

Più probabile valore in libero mercato **€230.000,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **€200.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile si trova nel Comune di Offlaga (BS), Cascina Gualdo n° 10, questa localizzata nella zona rurale periferica a Est del paese. Trattasi della porzione di un vecchio fabbricato rurale (le origini risalgono al 1800), parzialmente ristrutturato in assenza di titolo edilizio, presumibilmente negli anni '70/'80 e adibito a residenza unifamiliare; il corpo di fabbrica, facente parte di un fabbricato più ampio, è costituito da murature perimetrali in pietrame misto a laterizio e con orizzontamenti e copertura in legno massello; la sua conformazione geometrica risulta a pianta rettangolare e si sviluppa in altezza su due piani fuori terra; nella suddivisione in lotti viene annessa la porzione del sottotetto abitabile corrispondente; detti livelli sono collegati da un corpo scale posizionato lateralmente rispetto alla pianta dell'edificio; all'esterno, sul fronte Sud, si estende una corte che dopo la suddivisione in lotti verrà frazionata, con servitù di accesso carraio e pedonale già acquisita dalla precedente suddivisione; sempre all'esterno, sul fronte Nord ed Est si estende un'area **con residui di strutture fatiscenti preesistenti e abusive da bonificare (All.11)**; detta area nella suddivisione in lotti verrà frazionata e annessa come proprietà esclusiva al lotto 2.

La copertura dei corpi di fabbrica è a falde in coppi; le gronde sono con struttura in legno, i canali di gronda e i pluviali sono con lattoneria in lamiera preverniciata.

Il riscaldamento è autonomo con stufa a legna collocata al piano terra, gli impianti in genere (idrosanitario e elettrico) sono vetusti e da ristrutturare.



Le condizioni dell'unità immobiliare staggita denotano uno scarso stato di manutenzione.

Le condizioni generali dell'edificio risultano a loro volta in scarso stato di manutenzione, rilevando diffusi segni di ammaloramento, umidità e cavillature delle pareti dell'edificio.

Le condizioni descritte, in riferimento alle caratteristiche dello stesso e in particolare alla sua collocazione, conferiscono a parere del sottoscritto una non agevole commerciabilità all'immobile.



Adudit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 63-64
- Conformità catastale (ante frazionamento lotti) Si No se No vedi pagina 66
- Conformità titolarità Si No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No Si se Si vedi pagina _____
- Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _____
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

- Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____
- Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

1. **Ipoteca volontaria** iscritta a Brescia il 3/07/2001 ai nn. 24413/5634

- a favore di [REDACTED]

per € 413.165,52, gravante su tutti gli immobili della presente relazione.

- contro (terzi datori di ipoteca originari)

[REDACTED]
debitore non datore di ipoteca:

[REDACTED]
[REDACTED]
a garanzia di un mutuo dell'importo di € 206.582,76 della durata di 15 anni, stipuato con atto a rogito del notaio Francesco Besana in data 21/06/2001, rep. N. 121079/17013;

- l'ipoteca in oggetto è stata annotata in surrogazione in data 22/06/2011 ai nn. 26773/4547 a favore della Sig.ra [REDACTED] in dipendenza dell'atto a rogito notaio Gianni Tufano in data 23/05/2011, ai nn. 141685/15728, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia, II Ufficio in data 1/06/2011 al n. 8637 serie IT;

2. **Trascrizione del 18/03/2009** – Registro particolare 5975 Registro Generale 11408 Pubblico Ufficiale Langella Antonio Repertorio 8313/6685 del 10/03/2009 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (All.4);

3. **Ipoteca legale** iscritta a Brescia il 20/05/2009 ai nn. 21371/4457

- a favore di [REDACTED]

- contro [REDACTED]

per la complessiva somma di € 80.855,40 gravante su beni di cui al mapp.le 26, sub.9 graffatta con il mapp.le 105 sub.2 del foglio 15 Sez. NCT e di cui al mapp.le 26 sub.10 del foglio 15 Sez. NCT, della presente relazione.

L'ipoteca in oggetto venne iscritta a carico della quota indivisa di proprietà pari a ½ spettante a [REDACTED] sulle unità immobiliari, ma che a seguito di divisione giudiziale risultano essere quelle sopra riportate, che sono state assegnate al medesimo soggetto.



4. Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 27/08/2009 ai nn. 38026/8226

- a favore di [REDACTED]

- contro

[REDACTED]

per la complessiva somma di € 180.000,00, derivante dal Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 22/07/2009 n.5683/2009 gravante sui beni di cui al mapp.le 26, sub.9 graffata con il mapp.le 105 sub.2 del foglio 15 Sez. NCT e di cui al mapp.le 26 sub.10 del foglio 15 Sez. NCT, della presente relazione e altri beni estranei.

5. Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 9/11/2009 ai nn. 46949/10715

- a favore di [REDACTED],

[REDACTED]

- contro

[REDACTED]

per la complessiva somma di € 75.000,00 derivante dal Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 29/09/2009 n.20815/2009 gravante sulla piena proprietà dei mapp.li 26/1, 26/3 e 105 dell'NCEU e sulla quota di ½ dei mapp.li 25 e 81 del NCTR spettante a [REDACTED]

6. Ipoteca legale iscritta a Brescia il 19/03/2010 ai nn. 11410/2760

- a favore di [REDACTED]

- contro [REDACTED]

per la complessiva somma di € 33.396,60 gravante sui beni di cui al mapp.le 26, sub.9 graffata con il mapp.le 105 sub.2 del foglio 15 Sez. NCT e di cui al mapp.le 26 sub.10 del foglio 15 Sez. NCT, della presente relazione.

L'ipoteca in oggetto venne iscritta a carico della quota indivisa di comproprietà pari a ½ spettante a [REDACTED] sulle unità immobiliari, ma che a seguito di divisione giudiziale risultano essere quelle sopra riportate, che sono state assegnate al medesimo soggetto.



7. **Pignoramento immobiliare** del Tribunale di Brescia in data 24/11/2017 n.14531, trascritto a Brescia il 06/12/2017 ai nn. 54258/32977

- a favore di [REDACTED]

- contro
[REDACTED]

Grava tutti gli immobili della presente relazione



Indice - Lotto 1

1. Inquadramento dell'immobile	49
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	54
3. Audit documentale e Due Diligence	61
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	61
3.2 Rispondenza catastale	65
3.3 Verifica della titolarità	67
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	70
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	71
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	72
7. Analisi estimativa	73
8. Riepilogo dei valori di stima.....	77
9. Dichiarazione di rispondenza	78
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	79
11. Bibliografia	80
Note di riferimento (*)	81

Allegati al rapporto di valutazione

(*) - Le "Note di riferimento", esplicative, rimangono uniche alla fine dei Lotti relazionati.



1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

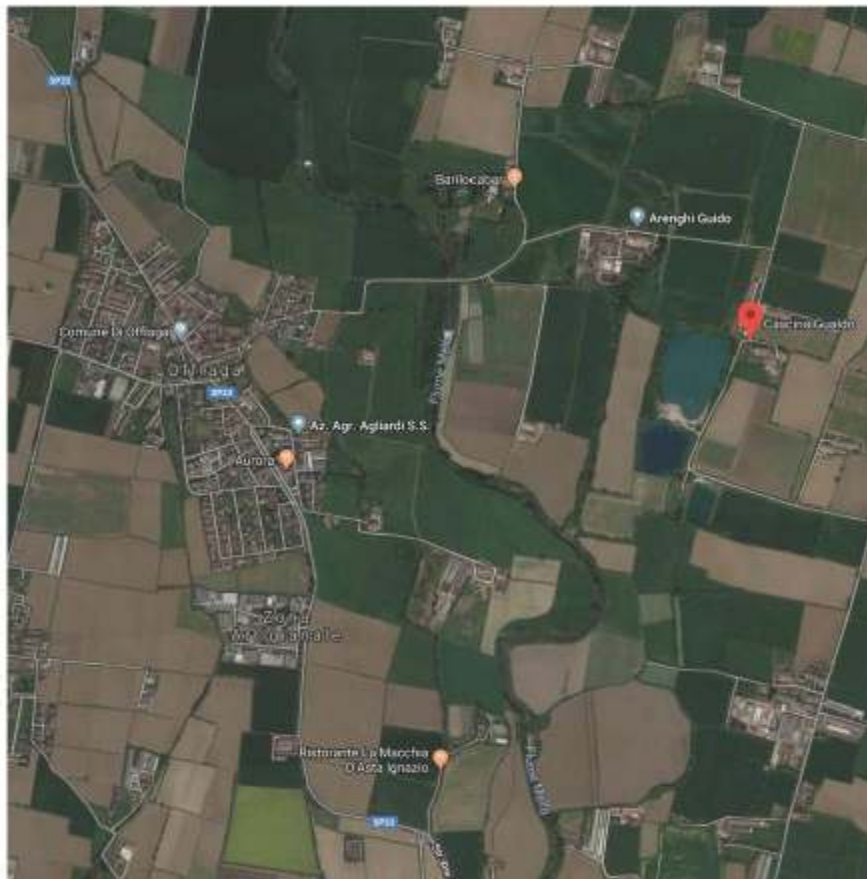
- | | |
|--|------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Provincia | : BRESCIA |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune | : OFFLAGA |
| <input type="checkbox"/> Frazione | : |
| <input type="checkbox"/> Località | : |
| <input type="checkbox"/> Quartiere | : |
| <input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza | : CASCINA GUALDO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Civico n. | : 10 |

Zona

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale |
| | <input type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input type="checkbox"/> Periferica |
| <input checked="" type="checkbox"/> Extra urbana | <input checked="" type="checkbox"/> Agricola |
| | <input type="checkbox"/> Industriale |
| | <input type="checkbox"/> Artigianale |
| | <input type="checkbox"/> Residenziale |



Mappa geografica



Planimetria satellitare (lotto 2 – tratteggio blu)



Destinazione urbanistica dell'immobile³

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

Tipologia immobiliare⁶

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo⁷
- ristrutturato⁸
- seminuovo⁹
- usato¹⁰
- rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

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

Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft¹⁴)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro



Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | |
|--|--------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : MURI IN PIETRAMA MISTO A LATERIZIO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai | : LEGNO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura | : LEGNO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali | : MURI IN PIETRAMA MISTO A LATERIZIO |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti | : |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità | : TAVOLATI IN LATERIZIO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni | : IN LEGNO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni | : IN LEGNO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : IN GRES PORCELLANATO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : STUFA A LEGNA |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario | : |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas | : EPOCA DELLE RISTRUTTURAZIONE |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico | : EPOCA DELLE RISTRUTTURAZIONE |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | : |
| <input checked="" type="checkbox"/> Altri impianti | : |
| <input type="checkbox"/> Allaccio fognatura | : |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili | : |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne | : INTONACO E TINTEGGIATURA |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani | : 02 + SOTTOTETTO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Altro | : STALLA E FIENILE CON PORTICO |



- Dimensione**¹⁵
- Piccola
 - Media
 - Grande
- Caratteri domanda e offerta**¹⁶
- Lato acquirente
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente
 - Lato venditore
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente
- Forma di mercato**¹⁷
- Concorrenza monopolistica¹⁸
 - Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
 - Oligopolio²⁰
 - Monopolio²¹
 - Monopolio bilaterale²²
- Filtering**²³
- Assente
 - Up
 - Down
- Fase del mercato immobiliare**²⁴
- Recupero²⁵
 - Espansione²⁶
 - Contrazione²⁷
 - Recessione²⁸
- Altro**



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

Il piano terra della porzione di fabbricato ristrutturata (presumibilmente negli anni '70/'80 senza titolo edilizio, facciate **allegato 2 foto n.6 e n.9**), dedicata alla zona giorno, è composto da:

- soggiorno con camino a parete (**allegato 3b foto n.1**), affaccio tramite due finestre e porta finestra a Sud che accede alla corte esclusiva (ex aia della cascina originaria) da annettersi dopo il frazionamento al lotto 2 (**allegato 2 foto n.12**); il soffitto del soggiorno si presenta con travetti in legno massello a vista con andamento ortogonale al lato Sud adiacente alla corte; il locale è pavimentato, come il resto dei locali, con piastrelle in ceramica;
- cucina (**allegato 3b foto n.2**) con affaccio tramite finestra a Nord confinante con il giardino esclusivo da annettersi dopo il frazionamento al lotto 2 (**allegato 2 foto n.4**); il soffitto della cucina, si presenta con travetti in legno massello a vista con andamento ortogonale al lato Nord adiacente il giardino; il locale è pavimentato, come il resto dei locali, con piastrelle in ceramica;
- sala (**allegato 3b foto n.3**), con affaccio tramite finestra a Sud che accede alla corte esclusiva (ex aia della cascina originaria) da annettersi dopo il frazionamento al lotto 2 (**allegato 2 foto n.12**); il soffitto della sala si presenta con travetti in legno massello a vista con andamento ortogonale al lato Sud adiacente alla corte; il locale è pavimentato, come il resto dei locali, con piastrelle in ceramica;
- bagno (**allegato 3b foto n.4**) adiacente alla scala di collegamento con il piano primo e con affaccio tramite finestra a Nord con il giardino.

Al piano primo, a mezzo scala e locale disimpegno:

- camera matrimoniale con due finestre lato Sud (**allegato 3b foto n.5**);
- camera con finestra lato Nord (**allegato 3b foto n.6**);
- ripostiglio con finestra lato Sud (**allegato 3b foto n.7**);
- bagno (**allegato 3b foto n.8**) adiacente alla scala di collegamento con il piano primo e con affaccio tramite finestra a Nord con il giardino.

Al piano secondo il sottotetto (**allegato 3b foto nn.9 e 10**) da assegnare al lotto 2 di pertinenza alla porzione di fabbricato, che risulta ancora totalmente da ristrutturare, compreso il tetto in legno, attualmente in condizioni di cattivo stato di conservazione e che necessita di interventi di riparazione in alcuni punti e in ottica del rispetto dei consumi energetici (isolamento).

In adiacenza al muro Est di detto fabbricato, si sviluppa la parte del fabbricato antica e completamente da ristrutturare (con possibilità di riconversione della destinazione agricola a residenziale), che era destinata a stalla e portico Sud antistante, e al piano primo il fienile (**allegato 3b foto nn. 11 e 12, allegato 2 foto n.10**), con muri di perimetro e pilastri del porticato in muratura. La copertura è a falde in legno e coppi; le gronde sono con struttura in legno, i canali di gronda e i pluviali sono con lattoneria in lamiera preverniciata.

Infine, all'esterno, sul fronte Nord ed Est del corpo ex stalla fienile, si estende un'area **con residui di strutture fatiscenti preesistenti e abusive da bonificare** (**allegato 2 foto nn.13 e 14**); detta area nella suddivisione in lotti verrà frazionata e annessa come proprietà esclusiva al lotto 2.

Si hanno, inoltre, oltre all'ingresso carraio comune (**allegato 2 foto n.2**), l'androne con diritto di passaggio carraio e pedonale (**allegato 3 foto n.10 e All.11**).



Identificazione catastale³¹

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario | OFFLAGA |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni
<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo (ante frazionamento lotti) | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT
<input checked="" type="checkbox"/> Fg.15, Particelle 26,105
<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 2-9-10 |

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord Roggia consorzio vaso S.Faustino-Incornala
- Sud Particella 26 sub.7
- Est Particella 105 sub.3
- Ovest Particella 26 sub.2

Consistenza

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno (All.11) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | Collaboratore |
| | <input type="checkbox"/> Planimetria catastale |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo (gg/mm/aa) | <u>20/07/2018</u> |



Criterio di misurazione

- SEL³² - Superficie Esterna Lorda
- SIL³³ - Superficie Interna Lorda
- SIN³⁴ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	m ²	<u>157,26</u>	
Superficie secondarie			Indice mercantile ³⁵
<input type="checkbox"/> Balcone	m ²	<u> ,</u>	___ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ²	<u> ,</u>	___ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m ²	<u> ,</u>	___ %
<input checked="" type="checkbox"/> Soffitta ³⁶ (di pertinenza)	m ²	<u>78,63</u>	<u>40</u> %
<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	m ²	<u> ,</u>	___ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ²	<u> ,</u>	___ %
<input checked="" type="checkbox"/> Loggiato (fienile)	m ²	<u>236,33</u>	<u>30</u> %
<input type="checkbox"/> Taverna ³⁸	m ²	<u> ,</u>	___ %
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina ³⁹ (stalla)	m ²	<u>236,33</u>	<u>40</u> %
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰	m ²	<u> ,</u>	___ %
<input checked="" type="checkbox"/> Portico	m ²	<u>151,98</u>	<u>30</u> %
<input type="checkbox"/> Autorimessa	m ²	<u> ,</u>	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto	m ²	<u> ,</u>	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto	m ²	<u> ,</u>	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ²	<u> ,</u>	___ %
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva	m ²	<u>1340,30</u>	<u>10</u> %
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹ scoperta	m ²	<u> ,</u>	___ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ²	<u> ,</u>	___ %
<input type="checkbox"/> Locale caldaia	m ²	<u> ,</u>	___ %

Superficie commerciale⁴²

m² 533,77



Caratteristiche qualitative

- Livello di piano TERRA E PRIMO (2)
- Ascensore ASSENTE
- n.servizi 2

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano⁴³ TERRA E PRIMO (2)
- Ascensore⁴⁴
 - Presente
 - Assente
 - Vetustà dell'ascensore (anni) _____
- N. servizi⁴⁵
 - 2
 - W.c.
 - Lavabo
 - Bidet
 - Doccia
 - Doccia con idromassaggio
 - Vasca
 - Vasca con doccia
 - Vasca con idromassaggio
 - Scaldabagno elettrico
 - Vetustà del bagno (anni) 43

Impianti in dotazione

- Riscaldamento
 - Presente : Vetustà (anni) _____
 - Assente (stufa a legna)

Se presente indicare la tipologia

 - Centralizzato
 - Autonomo

Alimentazione:

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



Elementi radianti

- radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro

Condizionamento

- Presente : Vetustà (anni) _____
- Assente

Se presente indicare se

- Totale
- Parziale : Vetustà (anni) _____

Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente : Vetustà (anni) _____
- Assente

Elettrico

- Presente : Vetustà (anni) 43
- Assente

Idraulico

- Presente : Vetustà (anni) 43
- Assente

Antifurto

- Presente : Vetustà (anni) _____
- Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

- Presente : Vetustà (anni) _____
- Assente

Impianto geotermico

- Presente : Vetustà (anni) _____
- Assente

Domotica

- Presente : Vetustà (anni) _____
- Assente



Manutenzione fabbricato⁴⁶

- Minimo⁴⁷
- Medio⁴⁸
- Massimo⁴⁹

Manutenzione unità immobiliare⁵⁰

- Minimo⁵¹
- Medio⁵²
- Massimo⁵³

Classe energetica (allegato 11)

- Classe desunta dall'ACE
 - A+
 - A
 - B
 - C
 - D
 - E
 - F
 - G

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

Inquinamento

- Atmosferico
 - Assente
 - Presente
- Acustico
 - Assente
 - Presente
- Elettromagnetico
 - Assente
 - Presente
- Ambientale
 - Assente
 - Presente



- Esposizione prevalente dell'immobile**⁵⁴ Minimo⁵⁵
 Medio⁵⁶
 Massimo⁵⁷
- Luminosità dell'immobile**⁵⁸ Minimo⁵⁹
 Medio⁶⁰
 Massimo⁶¹
- Panoramicità dell'immobile**⁶² Minimo⁶³
 Medio⁶⁴
 Massimo⁶⁵
- Funzionalità dell'immobile**⁶⁶ Minimo⁶⁷
 Medio⁶⁸
 Massimo⁶⁹
- Finiture dell'immobile**⁷⁰ Minimo⁷¹
 Medio⁷²
 Massimo⁷³

Altro

L'unità immobiliare residenziale oggetto di valutazione si affaccia sui fronti Nord, Sud con aperture su ognuno dei sopraccitati lati, risultando quindi ben ventilato e soleggiato.

Le condizioni dell'alloggio denotano uno scarso stato di manutenzione interno.

Le condizioni generali dell'edificio risultano a loro volta in uno scarso stato di manutenzione e si sono rilevati segni di ammaloramento, umidità e cavillature delle pareti dell'edificio.

Necessita quindi di una ristrutturazione integrale.

La parte ex stalla ed fienile risulta in uno stato pessimo e va totalmente ristrutturata.

Inoltre all'esterno, sul fronte Nord ed Est del corpo ex stalla fienile, si estende un'area **con residui di strutture fatiscenti preesistenti e abusive da bonificare demolendole completamente.**



3. Audit documentale e Due Diligence⁷⁴

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967 **ristrutturazione negli anni 1970/80**

Fabbricato anteriore 01/09/1967

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

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

Titoli autorizzativi esaminati

Licenza o Concessione Edilizia: **assente**

Permesso di Costruire

Denuncia Inizio Attività (DIA)

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

Altro:

Pratiche in sanatoria

Condonò edilizio

Certificato Abitabilità

Presente :

Assente

Motivo assenza: MAI PRESENTATA DOMANDA PER RISTRUTTURAZIONE E RELATIVA AGIBILITA'

Indicare la documentazione visionata DOCUMENTAZIONE (All.5)

Fonte documentazione visionata UFFICIO TECNICO COMUNE DI OFFLAGA

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 2/07/2018 e 11/07/2018



Situazione urbanistica

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico | <input checked="" type="checkbox"/> Vigente <u>P.G.T. 1° variante approvata il 20/11/2012</u> |
| | <input type="checkbox"/> Adottato |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | <input type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi della convenzione |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | <input type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi dell'atto |

Limitazioni urbanistiche

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

Altro

La ristrutturazione del corpo residenziale risulta eseguita riscontrando la completa assenza dell'autorizzazione ad eseguire i lavori (ma le stesse risulterebbero del tutto sanabili), di conseguenza l'immobile è sprovvisto della comunicazione della fine dei lavori e del Certificato di Agibilità con le obbligatorie certificazioni di conformità. Il sottotetto e il corpo accessorio monopiano per deposito e cantina non sono stati oggetto di lavori e risultano facente parte al nucleo storico esistente dall'anno 1800 circa.

L'ingresso pedonale e carraio al Lotto 2 avviene da strada interna al complesso rurale originario gravato da diritto di passaggio, proseguendo la stessa nell'androne esistente (**allegato 3 foto n.10**) verso il confine tra i due lotti 1 e 2 formatisi (vedasi **allegato n.11**).



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al **nr. 1777**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di CASTEL MELLA 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:
- accertata difformità relativamente alla mancata esistenza dei titoli edilizi relativamente alla ristrutturazione del fabbricato di cui al Mapp.le 26 subalterno 10, piani terra e primo;
 - accertata l'assenza del Certificato di Abitabilità/Agibilità, con le annesse certificazioni relative agli impianti, alla staticità del fabbricato, di cui al Mapp.le 26 subalterno 10, piani terra e primo e quant'altro necessario a norma di legge.

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

- No
- Si per le difformità riscontrate, ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati a corpo in **€ 5.500,00 (diconsi euro dodicimilacinquecento/00)**

Note

La sanatoria delle difformità rilevate sarà rilasciata previa verifica urbanistica con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Lumezzane. Per l'espletamento della pratica edilizia ed il pagamento dell'oblazione per le irregolarità sopra illustrate, si quantifica un importo sommario ed indicativo e non probatorio di **€ 5.500,00 (diconsi euro cinquemilacinquecento/00)**. Gli imponibili per la sistemazione delle opere difformi rilevate si intendono orientativi e approssimativi, al netto di IVA ed eventuali oneri accessori. 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 catastale⁷⁶ (beni Lotto 2 previo frazionamento)

Immobile identificato (ante frazionamento) in mappa al Foglio 15 Sezione NCT particella 26 e 105

- | | | | | |
|--|---------------|--------------------------------|------------------------------------|------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Sub. 10 | Categoria A/2 | Classe 05 | Consistenza 7,5 vani | Rendita € 445,44 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sub. 10 | Categoria | Sottotetto (parte) | Consistenza m ² 78,63 | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sub. 9 - 2 | Categoria | Portico B, fienile H, stalla D | Consistenza m ² 624,64 | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sub. 9 - 2 | | Corte esclusiva A (parte) | Consistenza m ² 1340,96 | |

Note

La suddivisione in lotti 1 e 2 comporta il frazionamento e riaccatastamento dei beni individuati e di cui sopra.

Il costo previsto in quota parte per il lotto 2 ammonta a € 1.500,00 oltre IVA ma comprensivo delle tasse.

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio
- Da siti web : <https://sister.agenziaentrate.gov.it/>

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)

06/06/2018

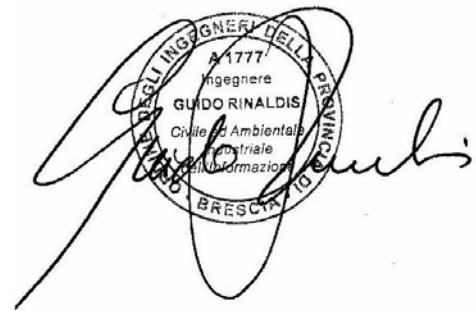


DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al **nr. 1777**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata telematicamente all'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 (**ante frazionamento lotti**) per le seguenti motivazioni:
- la stalla C, la vasca liquami G, la zona latte E, il bagno e la zona motori F sono quasi totalmente demoliti e comunque sono corpi abusivi e non devono essere riportati in planimetria.



A circular professional stamp of the Brescia Engineering Order (Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia) is overlaid with a handwritten signature. The stamp contains the text: 'REGOLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA', 'A 1777', 'Ingegnere', 'GUIDO RINALDIS', 'Civile ed Ambientale', 'Industriale', and 'Informazione'.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale : € **1.000,00**

Note



3.3 Verifica della titolarità ⁷⁷

Inquadramento della titolarità (A):

- Tipo di atto : ATTO DI DIVISIONE
- Notaio : DOTT.SSA MONDELLO MANUELA
- Data atto : 25 FEBBRAIO 1999
- Repertorio : 104626
- Raccolta : 7789
- Estremi Registrazione : 16 MARZO 1999 VEROLANUOVA (BS) N.313
- Estremi Trascrizione : 19 MARZO 1999 BRESCIA NN. 8655/5975

Inquadramento della titolarità (B):

- Tipo di atto : ATTO DI COMPRAVENDITA
- Notaio : DOTT. LANGELLA ANTONIO
- Data atto : 10 MARZO 2009
- Repertorio : 8313
- Raccolta : 6685
- Estremi Trascrizione : 18 MARZO 2009 AGENZIA DEL TERRITORIO BS NN.11408/7221

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : ATTO DI COMPRAVENDITA
- Notaio : DOTT.SSA MONDELLO MANUELA
- Data atto : 19 LUGLIO 1996
- Repertorio : 79724
- Raccolta : 5625
- Estremi Registrazione : 1 AGOSTO 1996 VEROLANUOVA (BS) N.845
- Estremi Trascrizione : 29 LUGLIO 1996 BRESCIA NN. 24079/15550



Quota di proprietà

Intera [1/1]

Parte: indicare la quota [__/__]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

Usufrutto

No

Si se Si indicare il nominativo

Nuda proprietà

No

Si se Si indicare il nominativo _____

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



Condizioni limitanti

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

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero:
 Occupato :

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione (copia contratto)

- Tipo di contratto:
 €/anno
 Rata:
 Durata in anni:
 Scadenza contratto:
 Estremi registrazione:

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

- Sì
 No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa):



4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷⁸

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

Dal sopralluogo effettuato e dai documenti esaminati non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che possano restare a carico dell'acquirente



5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

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

E' stata accertata l'assenza di formalità, vincoli o oneri che richiedano la cancellazione o non opponibili all'acquirente.



6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

- **In data 23/05/2018 mi veniva conferito l'incarico di stima presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.**
- **In data 06/06/2018 mi recavo presso l'archivio notarile di Brescia per il reperimento degli atti di provenienza, facendone richiesta, copie ritirate poi l'11/06/2018.**
- **In data effettuavo, previa formale richiesta via pec in data 15/06/2018 al Comune di Offlaga (BS), accesso agli atti presso l'ufficio tecnico edilizia privata del comune stesso in data 2/07/2018 e successivamente mi recavo anche in data 11/08/2018 per l'esame della documentazione edilizia e l'estrazione delle copie degli stessi.**
- **Diversamente dalla data fissata il 13/07/2018 con comunicazione scritta inviata alla Parte Esecutata, per impedimenti della stessa, il sottoscritto perito si è recato in data 20/07/2017 presso l'abitazione oggetto di pignoramento con il collaboratore Geom. Bianchetti Igor, al fine di effettuare il rilievo dei fabbricati esistenti e le verifiche tecniche necessarie per la stesura della presente relazione di stima; l'appartamento è risultato occupato dalla sig.ra LANCINI MANUELA (tutrice e moglie del soggetto esecutato): avendo avuto la possibilità di poter accedere liberamente ai luoghi oggetto dell'esecuzione, ho potuto verificare e fotografare quanto poi esposto in relazione.**
- **In data 27/08/2018 mi recavo presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia in Via Marsala per eseguire l'ispezione ipotecaria telematica.**
- **In data 7/09/2018 mi recavo presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Brescia 2, per l'ispezione e il controllo sull'esistenza di contratti di locazione registrati sugli immobili oggetto dell'Esecuzione.**



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

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non sono state rilevate condizioni limitanti l'incarico.

Verifica del migliore e più conveniente uso ⁷⁹ (HBU_ Highest and Best Use)

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

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

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

- Metodo del confronto
- MCA ⁸⁰ con nr. _____ comparabili
 - Sistema di Stima ⁸¹
 - MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
 - Sistema di ripartizione ⁸²
 - Analisi di regressione ⁸³ semplice con nr. ____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
 - Altro _____
- Finanziario ⁸⁴
- Capitalizzazione diretta ⁸⁵
 - Capitalizzazione finanziaria ⁸⁶
 - Analisi del flusso di cassa sco
- Dei costi ⁸⁸
- Metodo Statistico Matematico



*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.*

Indagini di mercato.

Per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame sono state considerate le qualità e caratteristiche dell'unità abitativa oggetto di stima tenendo conto dei diversi fattori che ordinariamente partecipano nel definire la classe di qualità di beni immobili; sono state inoltre valutate le caratteristiche di deperibilità, gestione e disponibilità dei beni, la loro destinazione d'uso, la vetustà dell'immobile, lo stato di occupazione e/o i relativi vincoli. Così come dettagliato nel corpo della relazione. Per determinare la consistenza dei beni sono stati definiti i rapporti tra superfici "accessorie" e quelle a destinazione d'uso principale riferendo la superficie effettiva a quella commerciale in virtù anche del pregio che le pertinenze assumono rispetto ai locali primari a seconda delle zone di ubicazione dei beni; il tutto tenuto conto dei criteri di misurazione delle superfici immobiliari "commerciali" riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato.

Sono stati, pertanto, reperiti dati aggiornati e relativi a beni immobili aventi, il più possibile, caratteristiche simili a quelli in esame, è stata calcolata la superficie commerciale sulla base delle superfici effettive e dei coefficienti di peso per le superfici accessorie, come sopra specificato, ed è stata determinata una scala di valori, minimo/massimo.

Per mercato di riferimento si è inteso un mercato libero e conosciuto di compravendite d'immobili con tipologia omogenea. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un buon numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Le fonti devono essere accreditate dal generale e prolungato utilizzo da parte degli operatori e/o dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali il **"Listino dei Valori degli Immobili" edito da agenzia Probrixia della Camera di Commercio di Brescia n.1/2018**, in rapporto a zone che presentano analogia e vicinanza geografica con quelle oggetto di stima, **la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia del Territorio 2° semestre 2017**, e i dati desunti dal **"Borsino Immobiliare.it" (luglio 2018), per le valutazioni e consulenze immobiliari nazionali**.

Per superficie commerciale lorda si è intesa la superficie vendibile in proprietà esclusiva, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) comprensiva delle superfici dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati ed escluse le eventuali porzioni di locali ove l'altezza utile risulti inferiore a 1,50 mt.

Per valore di riferimento unitario si è inteso il valore unitario medio e/o compreso in una forbice di valori minimo/massimo di una tipologia di immobili nuovi e/o completamente ristrutturati, corrispondente alla stima effettuata sulla base delle quotazioni del luogo rilevate e/o pubblicate da una o più fonti in un "mercato di riferimento".

Per "mercato di riferimento" si è inteso un mercato libero e conosciuto di ampie proporzioni delle compravendite degli immobili di una tipologia omogenea, mercato caratterizzato da un elevato numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e **pubblicate da più fonti**.

Le fonti utilizzate sono accreditate dal prolungato e generale utilizzo da parte degli operatori e dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

Metodo statistico matematico (Valutazione Allegato 1b).

E' il metodo comparativo mediante l'utilizzo del procedimento statistico matematico che si ottiene attraverso l'applicazione della deviazione standard.

La deviazione standard rappresenta l'intervallo all'interno del quale, apportate le opportune aggiunte e detrazioni, fissare il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile.

La prima fase di tale metodo concerne la determinazione dell'intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata, ovvero la determinazione del valore medio zonale. Per la definizione dell'intervallo zonale trova applicazione il metodo statistico matematico della deviazione standard che fornisce l'indicazione della distanza (allargamento) dei valori campionati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo entro il quale con la probabilità del 68% ricade il più probabile valore di mercato degli immobili esaminati. Il valore della deviazione standard espresso nell'analisi estimativa



(**Allegato 1b**) è stato desunto utilizzando le quotazioni reperite sulla base alle indagini di mercato, più sopra specificate.

La seconda fase di tale metodo concerne la determinazione del valore unitario da adottare nel caso analizzato in relazione alle caratteristiche peculiari dell'immobile esaminato, sulla base dei criteri più sopra specificati. La deviazione standard fissata in 101,17 €/mq fornisce l'indicazione del "range" di valore di mercato utilizzabili rispetto al valore medio di zona pari a 459,50 €/mq e quindi l'intervallo entro il quale viene compreso il valore di alloggi in normale stato di commerciabilità ubicati nella zona a parità di prestazioni, finiture impianti e servizi.

Nel caso in esame tenuto conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, e in particolare:

- costo del frazionamento da eseguire (che per il lotto 2 è stato stimato in € 1.500,00);
 - costo per la sanatoria edilizia (costo medio stimato € 5.500,00);
 - costo per la sanatoria catastale ante frazionamento, stimata in € 1.000,00;
 - costo delle demolizioni da eseguire relative ai residui di strutture fatiscenti preesistenti e abusive adiacenti l'ex stalla e firnile esistenti, stimata in € 7.000,00;
- si ritiene che il valore pari a € 432,00 €/mq possa essere adottato quale valore unitario dei beni immobili sopra descritti.**



8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 02/02

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa (**ante frazionamento lotti**)

al Foglio **15** Sezione **NCT** Mappale **26** Subalterno **9**

al Foglio **15** Sezione **NCT** Mappale **105** Subalterno **2**

cat. **A/2** Classe **5** , consistenza **7,5 vani** e rendita **€ 445,44**

Sottotetto (parte) , consistenza **78,63 m²**

Portico B, fienile H, stalla D, consistenza **624,64 m²**

Corte esclusiva A (parte) , consistenza **1340,96 m²**

Il più probabile **valore in libero mercato in base all'analisi statistico matematico** viene di fatto quantificato in **€230.000,00 (diconsì Euro duecentotrentamila/00)** (vedasi analisi estimativa **allegato 1b**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 200.000,00 (diconsì Euro duecentomila/00)**

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, in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.



9. Dichiarazione di rispondenza


Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di: **BRESCIA**

Iscritto all'Ordine degli: **Ingegneri della Provincia di Brescia**

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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



Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 7/09/2018



10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- 1.** Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato, prezzi di riferimento
Lotto 1
- 1b.** Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato, prezzi di riferimento
Lotto 2
- 2.** Elaborati fotografici degli esterni Lotti 1 e 2
- 3.** Elaborato fotografico degli interni – Lotto 1
- 3b.** Elaborato fotografico degli interni – Lotto 2
- 4.** Copie atti di provenienza
- 5.** Copia documentazione edilizia reperita
- 6.** Estratti strumenti urbanistici
- 7.** Estratto mappa catastale e copione di visura 1995
- 8.** Schede catastali
- 9.** Visure storiche per immobile
- 10.** Copia relazione notarile e visure ipotecarie del 27/08/2018
- 11.** Copia planimetria progetto divisionale Lotto 1 e Lotto 2



11. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

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

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

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

Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL

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

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



Note di riferimento – (mantenute valide per le relazioni di tutti i LOTTI)

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

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

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

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

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

⁶ *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

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

⁸ *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.*

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

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

¹¹ *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.*

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

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

¹⁴ *Loft: può essere anche un attico.*

¹⁵ *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.*

¹⁶ *Caratteri della domanda e dell'offerta: mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato.*

¹⁷ *Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.*



¹⁸ *Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.*

¹⁹ *Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.*

²⁰ *Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.*

²¹ *Monopolio: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.*

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

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

²⁴ *Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato.*

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

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

²⁷ *Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.*

²⁸ *Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.*

²⁹ *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.*

³⁰ *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.*

³¹ *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.*

³² *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.*

³³ *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*

³⁴ *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.*

³⁵ *Rapporto mercantile superficiario (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: $\pi = p_i : p_1$*



³⁶ *Soffitta: locale o insieme di locali con finiture minime adibiti a deposito.*

³⁷ *Mansarda: locale o insieme di locali che hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, nel caso in cui la mansarda sia direttamente collegata all'appartamento sottostante la sua superficie deve essere computata insieme alla superficie principale (mansarda abitabile) oppure locale o insieme di locali che non hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, la superficie deve essere computata come superficie accessoria (mansarda non abitabile).*

³⁸ *Taverna: locale interrato o seminterrato con finiture civili, spesso anche dotato di servizio igienico e zona cottura.*

³⁹ *Cantina: locale interrati o seminterrato destinato a deposito, con finiture minime.*

⁴⁰ *Sgombero: locale (interno o esterno) adibito a ripostiglio in quanto deposito degli ingombri, masserizie e oggetti vari.*

⁴¹ *Area condominiale: spazi coperti o scoperti, attrezzati e non, di pertinenza di fabbricato condominiale.*

⁴² *Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale $S1$ e le superfici secondarie S_i , in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S1 + \sum \pi \cdot S_i$*

⁴³ *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).*

⁴⁴ *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.*

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

⁴⁶ *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).*

⁴⁷ *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.*

⁴⁸ *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).*

⁴⁹ *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.*

⁵⁰ **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).**

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

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

⁵³ *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.*

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

⁵⁵ *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.*



⁵⁶ *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.*

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

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

⁵⁹ *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.*

⁶⁰ *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.*

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

⁶² *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).*

⁶³ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

⁶⁴ *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.*

⁶⁵ *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.*

⁶⁶ *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).*

⁶⁷ *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.*

⁶⁸ *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.*

⁶⁹ *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.*

⁷⁰ *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).*

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

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

⁷³ *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.*

⁷⁴ *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

⁷⁵ *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.

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

⁷⁷ *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.*

⁷⁸ *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.*

⁷⁹ *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.*

⁸⁰ *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.*

⁸¹ *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.).*

⁸² *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.*



⁸³ *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.*

⁸⁴ *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.*

⁸⁵ *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.*

⁸⁶ *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.*

⁸⁷ *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis – DCFA) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.*

⁸⁸ *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.*

