

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 173/2025

G.O.P.  
Giudice delegato:

**David Dr. Foppa Vicenzini**  
**Bruno Dr.sa Simonetta**

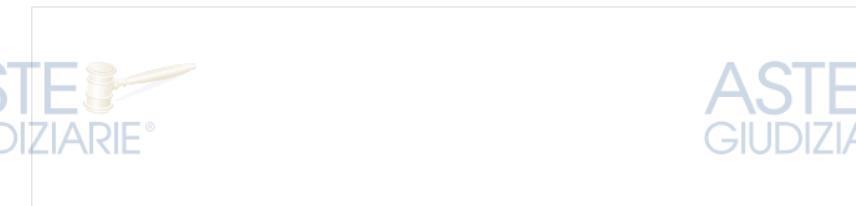


### Anagrafica

Creditore procedente:  
nella qualità di mandataria  
del BANCO BPM S.P.A.



Rappresentato dall' Avvocato



Esecutato:

**OMISSIS**  
C.f.: OMISSIS  
Via OMISSIS  
OMISSIS



Esperto incaricato

**Bianchetti geom. Igor**  
Via Cortivazzo n° 13 – 25030 Castel Mella (BS)  
CF BNCGRI75P18B157E  
Tel 338-2624757  
Fax 030-2610633  
Mail igorbianchetti@libero.it  
Pec igor.bianchetti@geopec.it  
Iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia al nr. 4762

Timbro e firma





Nomina dell'esperto	: 03/06/2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	: 10/06/2025
Data della consegna del rapporto di valutazione	: 23/09/2025
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	: 22/10/2025



## RIEPILOGO DEL VALORE DI MERCATO LOTTO 1

Ubicazione	<b>QUINZANO D'OGLIO (BS), Via Ciocca Luigi n° 36</b>
Identificativi catastali	<b>SEZ. NCT - Fg. 11 - particella 141 sub. 21 – Appartamento piano terzo con solaio al piano quarto</b>

Intestazione esecutato: **OMISSIS**  
Nato in OMISSIS il OMISSIS  
C.f.: OMISSIS

## Quota di possesso

Diritto di:  Proprietà

Divisibilità dell'immobile:  NO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

€ 46'600,00  
diconsi euro quarantaseimilaseicento/00

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

**€ 40'000,00**  
**diconsi euro quarantamila/00**

**NOTE:**

**Non si evidenziano mancanze o carenze in merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 56/A comma 2 c.p.c.**

# ASTE GIUDIZIARIE®

## 1) difformità edilizia e catastale;

## 2) Pessimo stato di manutenzione e conservazione dell’unità immobiliare.



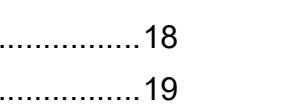


INDICE

1.	Inquadramento dell'immobile .....	7
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	10
3.	Audit documentale e Due Diligence .....	13
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	13
3.2	Rispondenza catastale.....	15
3.3	Verifica della titolarità.....	16
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	17
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	17
6.	Fasi-accertamenti e date delle indagini .....	17
7.	Analisi estimativa.....	18
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	19
9.	Dichiarazione di rispondenza .....	20
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	21
11.	Note di riferimento .....	22



ASTE  
GIUDIZIARIE®







# ASTE GIUDIZIARIE

## - ISCRIZIONE de...

ASTE  
egistro Generale 45496

- ISCRIZIONE del 18/10/2018 - Registro Particolare 7850 Registro Generale 45496  
Pubblico ufficiale LUPOLI ANGELICA Repertorio 8196/5877 del 08/10/2018

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO gravante sull'immobile oggetto di stima;

- TRASCRIZIONE del 19/05/2025 - Registro Particolare 15527 Registro Generale 22569

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3484/2025 del 08/05/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI gravante sull'immobile oggetto di stima.

# ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE  
izzo, 13 - Castel Mella (BS) 

Geom. Bianchetti Igor – Via Cortivazzo, 13 – Castel Mella (BS)

**Pubblicazione ufficiale ad uso**

# ASTE GIUDIZIARIE®

Pagina 6

## 1. Inquadramento dell'immobile

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

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

- Provincia
- Comune
- Frazione
- Località
- Quartiere
- Via/Piazza

Brescia  
Quinzano d'Oglio CAP 25027

Via Luigi Ciocca, 36

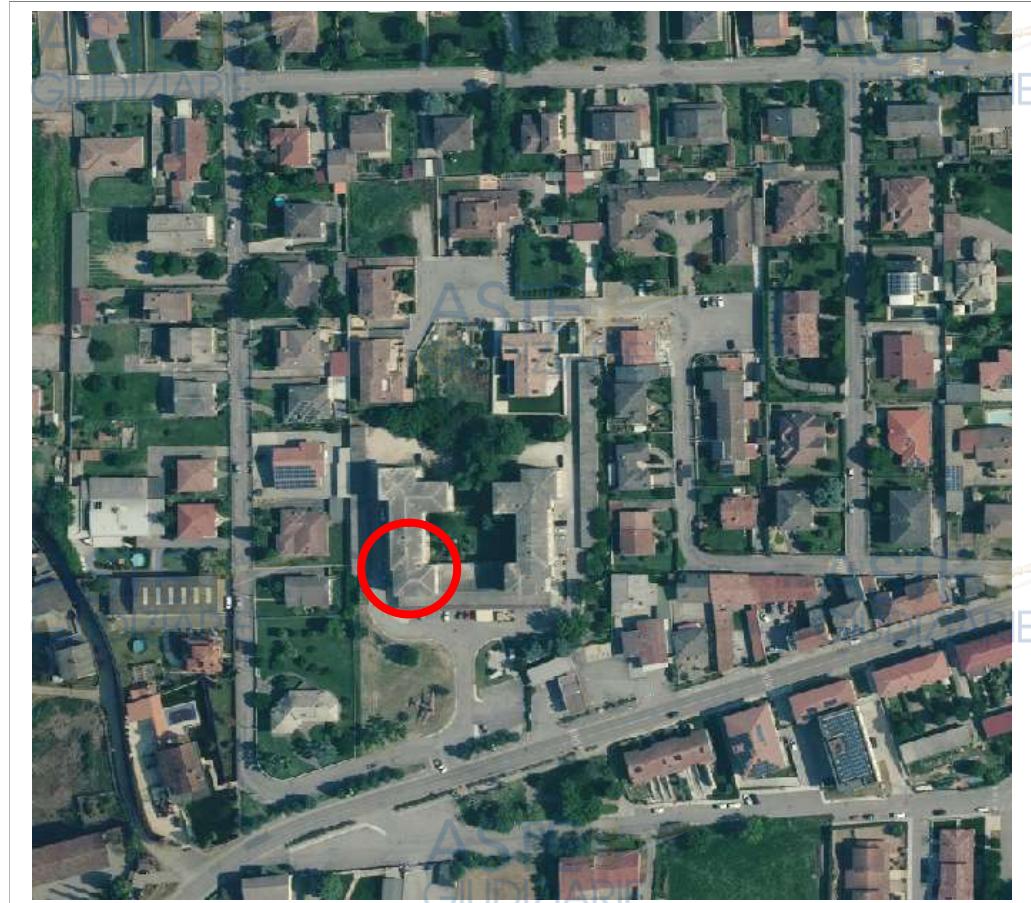
#### Zona

- Centrale

- Semicentrale

- Periferica

#### Mappa geografica





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

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



## ☒ Tipologia immobiliare<sup>6</sup>

- Terreno  
 Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

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



Indicare se l'immobile è

- indipendente  
 in condominio



## ☒ Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>12</sup>

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



## ☒ Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>13</sup>

- appartamento
  - appartamento (attico)
  - appartamento (loft<sup>14</sup>)
  - villetta bifamiliare
  - villino
  - villetta a schiera
  - autorimessa (garage/box)
  - posto auto coperto (fabbricato)
  - posto auto coperto (tettoia)
  - posto auto scoperto
  - cantina (locale di sgombro)





## Caratteristiche generali dell'immobile



### Descrizione sintetica

Struttura in elevazione : Murature portanti in muratura e cemento armato

Solai : latero cemento

Copertura : solaio in cemento armato e manto di copertura in tegole

Murature perimetrali : muratura

Divisori tra unità : muratura

Infissi esterni : Serramenti interni in legno con vetro singolo, tapparelle in pvc e serramento esterno in alluminio e vetro doppio, portoncino d'ingresso in legno.

Infissi interni : Legno tamburato e vetro

Pavimenti e rivestimenti : piastrelle in graniglia e rivestimento bagno e cucina in ceramica

Impianto riscaldamento : presente con convettori e termosifoni in ghisa

Impianto climatizzazione : assente

Impianto sanitario : A.C.S. presente

Impianto gas : Riscaldamento

Impianto elettrico : Ad incasso

Finiture esterne : Tinteggiatura

Dimensione<sup>15</sup> : Piccola

Media

Grande



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

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

Descrizione sintetica dell'immobile staggito<sup>17</sup>: appartamento trilocale sito al piano terzo di un complesso condominiale che si sviluppa su quattro piani fuori terra con accesso da Via Ciocca, 36.

L'unità immobiliare è occupato da persone senza regolare contratto d'affitto e si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

L'appartamento ha una superficie lorda di mq 109.85 mq e si accede dall'ingresso che collega la cucina di 14.03 mq, il soggiorno di 25.47 mq ed il disimpegno di 6.44 mq che porta alla zona notte composta da una camera di 17.34 mq, un bagno di 5.91 mq ed un ripostiglio di 7.76 mq.

Al piano quarto (sottotetto) troviamo il solaio al rustico di 14.47 mq con altezza media di 1.82 m.

L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento è costituito da convettori e termosifoni in ghisa in pessime condizioni, i pavimenti sono in graniglia e i rivestimenti della cucina e del bagno in ceramica. Le pareti interne sono rivestite con carta da parati ad eccezione dei soffitti, del bagno e della cucina che sono tinteggiati. Le porte interne sono in legno tamburato e vetro ed il portoncino d'ingresso è in legno. Le finestre sono in legno e vetro singolo con tapparelle in pvc ed ulteriore finestra esterna in metallo e vetro doppio. Tutte le finiture e gli impianti risalgono all'epoca di costruzione, anno 1970. Il fabbricato non ha subito intervento di ristrutturazione o manutenzione ordinaria dagli anni' 70, epoca di costruzione. Sono necessarie opere di rifacimento degli impianti e di riattamento dell'immobile.

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

Comune Censuario

Quinzano d'Oglio (BS)

Tipologia Catasto

Terreni

Fabbricati

Identificativo Appartamento

Sezione NCT

Foglio 11

Particella 141

Subalterno 21

### Confini

### Confini catastali appartamento

Nord Altra abitazione e vano scala comune

Sud Affaccio su Via Ciocca

Est Affaccio su Via Ciocca

Ovest Affaccio su Via Ciocca e vano scala comune

### Consistenza

Rilievo

Interno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore

Data del sopralluogo 30/06/2025

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)



## Criterio di misurazione



- |                                     |                   |                            |
|-------------------------------------|-------------------|----------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | SEL <sup>19</sup> | Superficie Esterna Lorda   |
| <input type="checkbox"/>            | SIL <sup>20</sup> | - Superficie Interna Lorda |
| <input type="checkbox"/>            | SIN <sup>21</sup> | - Superficie Interna Netta |

## Calcolo superfici

Superficie principale	Superficie	Indice mercantile <sup>22</sup>	Totale
<input checked="" type="checkbox"/> Appartamento	m <sup>2</sup> 109,85	100 %	= m <sup>2</sup> 109,85
<input checked="" type="checkbox"/> Solaio	m <sup>2</sup> 18,03	40 %	= m <sup>2</sup> 7,21

## Superficie commerciale<sup>23</sup>

**m<sup>2</sup> 117,06**



## Caratteristiche qualitative

## Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione



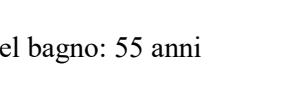
- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Livello di piano <sup>24</sup> | Piano Terzo e solaio al Quarto piano   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ascensore <sup>25</sup>        | <input type="checkbox"/> Presente<br><input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. servizi <sup>26</sup>       | <input type="checkbox"/> Vetustà dell'ascensore                                  |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> W.c. 1                                       |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Lavabo 1                                     |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Bidet 1                                      |
|  | <input type="checkbox"/> Doccia  |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Vasca 1                                      |
|  | <input type="checkbox"/> Vetustà del bagno: 55 anni                              |



## Impianti in dotazione



- Riscaldamento **GIUDIZIARIE**  Presente (in parte non utilizzabile)  
 Assente



**Geom. Bianchetti Igor** – Via Cortivazzo, 13 – Castel Mella (BS)  
Tel/Fax 338/2624757 - 030/6221111 – [www.bianchetti.it](http://www.bianchetti.it) – **Pubblicazione ufficiale ad uso**

**Pubblicazione ufficiale ad uso**

338/2024/31 - 01/01/2024 - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## Alimentazione:

- metano
  - gas
  - olio combustibile
  - elettrico







### 3. Audit documentale e Due Diligence

### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica<sup>55</sup>

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967 : Licenza edilizia prot. n. 17  
rilasciata il 10/05/1968

- Fabbricato anteriore 01/09/1967 

Fabbricato ristrutturato completamente

## **Titoli autorizzativi esaminati**

- Fine Lavori:  Autorizzazione all'Abitabilità:  Presente prot. 17/1968 rilasciato il 17/02/1970  Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Quinzano d'Oglio

Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 13/08/2025 – “All. D”

## Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico  PGT Vigente: B1 – ambito del tessuto residenziale ad edificazione compatta (Art. 15 NTA)

- Destinazione d'uso:  conforme

- Convenzione Urbanistica  No
  - Cessioni diritti edificatori  No

## Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici  No  
 Si se Si quali



No  
 Si



## Vincoli paesaggistici

No

Si se Si quali

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Igor geom. Bianchetti C.F.=BNCGRI75P18B157E, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4762, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Quinzano d'Oglio (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

## DICHIARA

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

La NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni, come da tavola di comparazione nell'allegato E:

  - 1) Difformità della tramezza interna divisoria tra soggiorno e ripostiglio/disimpegno;
  - 2) Difformità delle tramezze interne nel solaio (non rappresentate nei titoli edilizi);

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

l'unità immobiliare attualmente non è regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico e necessità:

- Cila in sanatoria per le opere interne difformi e dichiarazione tolleranze costruttive

Ed i costi di quanto sopra indicato sono quantificati in circa 3.000 € (compresi oneri accessori)

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

3.2 Rispondenza catastale<sup>56</sup>

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 11 particella 141 subalterno 21  
categoria A/2 classe 2 consistenza 4.5 vani Sup. Catastale: Totale 111 mq Rendita € 195.22

Destinazione d'uso:  conforme

- conforme

Non conforme

## Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio  
 Da siti web: Sister Agenzia Entrate

## Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
  - Visura storica Catasto Fabbricati
  - Scheda catastale
  - Elaborato planimetrico
  - Elenco immobili
  - Estratto mappa
  - Tipo Mappale
  - Tipo Frazionamento

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 10/06/2025

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Igor geom. Bianchetti C.F.=BNCGRI75P18B157E, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4762, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

## DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

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

  - Regolarizzazione del muro divisorio tra soggiorno e ripostiglio e disimpegno per coerenza a seguito della sanatoria urbanistica.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: i costi per la regolarizzazione sono quantificati in € 650,00 compresi diritti e spese accessorie.

## 3.3 Verifica della titolarità<sup>57</sup>

## **Titolo di provenienza a favore dei Sig.ri OMISSIS e OMISSIS contro la società OMISSIS**

- Tipo di atto : Compravendita
  - Notaio : Dottor Antonio Codignola
  - Data atto : 29/12/1970
  - Repertorio : 13462
  - Estremi Trascrizione : Brescia il 23/01/1971 ai nn. 1478/1288

**Titolo di provenienza a favore delle Sig.re OMISSIS e OMISSIS, contro il de cuius sig. OMISSIS**

- Tipo di atto : Dichiarazione di Successione
  - De Cuius : OMISSIONIS
  - Data morte : 13/12/2014
  - Estremi Registrazione : Ufficio del Registro di Verolanuova il 18/05/2015 al n. 305 volume 9990
  - Estremi Trascrizione : Brescia il 18/08/2015 ai nn. 29416/18975

**Titolo di provenienza a favore della Sig.ra OMISSIS, contro il de cuius sig.ra OMISSIS**

- Tipo di atto : Dichiarazione di Successione
  - De Cuius : OMISSIONIS
  - Data morte : 26/11/2016
  - Estremi Registrazione : Ufficio del Registro di Verolanuova il 15/02/2017 al n. 61 volume 9990
  - Estremi Trascrizione : Brescia il 05/04/2017 ai nn. 14768/8850

## **Titolo di provenienza a favore del sig. OMISSIS contro la sig.ra OMISSIS**

- Tipo di atto : Compravendita
  - Notaio : Dottor Lupoli Angelica
  - Data atto : 08/10/2018
  - Repertorio : 8195
  - Raccolta : 5876
  - Estremi Trascrizione : Brescia il 18/10/2018 ai nn. 45495/28915

**OMISSIS nato in OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS**

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

## Condizioni limitanti

Servitù  Non sono presenti servitù limitanti  
 Sono presenti servitù

Vincoli 

Oneri  No  
 Si Spese edilizie e catastali

Pesi  No  
 Si se Si quali



No  
 Si se Si quali



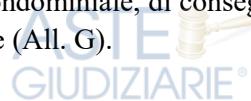
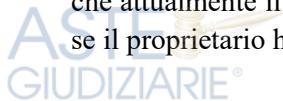
### **Stato del possesso del bene alla data della valutazione**

Libero  Occupato  Occupato da più persone senza titolo. (All. G)



## Spese condominiali arretrate

L’Agenzia delle Entrate di Brescia, a seguito di richiesta inviata tramite mail il 29/07/2025, ha comunicato che attualmente il condominio è privo di Amministratore condominiale, di conseguenza è impossibile sapere se il proprietario ha delle pendenze condominiali non saldate (All. G).



#### 4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>58</sup>

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri :

- Spese edilizio-urbanistiche pari a € 3'000,00
- Spese catastali pari a € 650,00

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

- ISCRIZIONE del 18/10/2018 - Registro Particolare 7850 Registro Generale 45496

Pubblico ufficiale LUPOLI ANGELICA Repertorio 8196/5877 del 08/10/2018

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO gravante sull'immobile oggetto di stima;

- TRASCRIZIONE del 19/05/2025 - Registro Particolare 15527 Registro Generale 22569

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3484/2025 del 08/05/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI gravante sull'immobile oggetto di stima.

## 6. Fasi-accertamenti e date delle indagini

- Nomina CTU da parte del tribunale: 03/06/2025
- Conferimento incarico: 10/06/2025
- Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 10/06/2025
- Verifica titolarità: 10/06/2025
- Sopralluogo per rilievo unità immobiliari : 30/06/2025
- Accesso atti Comune di Quinzano d'Oglio: 13/08/2025
- Verifica ipotecarie sito web Agenzia Entrate: 10/06/2025



## 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 forzosa implicita alla procedura esecutiva.

## Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

## Assunzioni limitative

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

## Condizioni limitative

# ASTE GIUDIZIARIE®

## Verifica del migliore e più conveniente uso<sup>59</sup> (HBU\_ Highest and Best Use )

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

Si  
 No

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

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

## ☒ Metodo del confronto

- MCA<sup>60</sup> con nr. 3 comparabili
- Sistema di Stima<sup>61</sup>
- MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_ comparabili
- Sistema di ripartizione<sup>62</sup>
- Analisi di regressione semplice<sup>63</sup> con nr. \_\_\_\_ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_ dati campione

## Finanziario<sup>64</sup>

- Capitalizzazione diretta<sup>65</sup>
- Capitalizzazione finanziaria<sup>66</sup>
- Analisi del flusso di cassa scontato<sup>67</sup>

## □ Dei costi<sup>68</sup>

## 8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile identificato con:

- Sez. NCT Fg. 11 P.lla 141 subalterno 21: categoria A/2 classe 2 consistenza 4.5 vani Sup. Catastale: Totale 111 mq Rendita € 195.22

**Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 46'600,00diconsi Euro quarantaseimilseicento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "G")**

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 40'000,00 diconsi Euro quarantamila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")

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

---

## Note

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

**La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.**

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



## 9. Dichiara di rispondenza



Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Igor Geom. Bianchetti C.F. BNCGRI75P18B157E

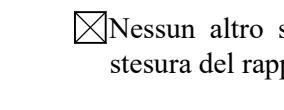
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4762

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

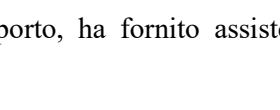
### DICHIARA



- 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: 19/09/2025



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

1. Incarichi, verbali e varie (allegato A)
  2. Visure ipotecarie, relazione notarile e atti di acquisto (allegato B)
  3. Documentazione catastale (allegato C)
  4. Documentazione autorizzazioni edilizie ed estratto PGT (Allegato D)
  5. Planimetria di rilievo e confronto con lo stato legittimato (allegato E)
  6. Documentazione fotografica (allegato F)
  7. Spese Condominiali e verifica contratto di locazione (allegato G)
  8. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato H)
  9. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato I)

## 11. Note di riferimento

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

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- 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 edili 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 *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.*

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

**18 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.

**19 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.

**20 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

**21 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.

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

23 *Superficie commerciale*: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale  $S_1$  e le superfici secondarie  $S_i$ ,

in ragione dei rapporti mercantili ( $\pi$ ). La superficie commerciale viene così calcolata:  $Sl + \sum \pi$ . Si

24. *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).*

25 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.

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

27 **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).

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

29 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).

30 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.

31 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).

32Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

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



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

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

36Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.

37Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.

38Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

39Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

40Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

41Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

42Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

43Panoramicità 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).

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

45Medio: 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.

46Massimo: 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.

47Funzionalità 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).

48Minimo: 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 sovradianimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.

49Medio: 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.

50Massimo: 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.

51Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).



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

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

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

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

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

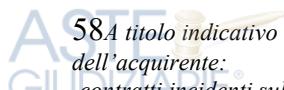
Le verifiche effettuate si possono concludere con l'attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.



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

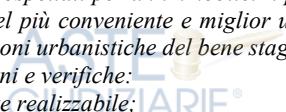
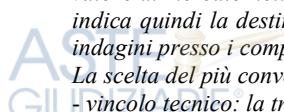
57 Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:

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



58 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.



59 Migliore e più conveniente uso (HBU – Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener di 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 stagiato.

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.

60 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

## ASTE GIURAMENTO

---

## *ASTE TE PIA PIA PIA*

caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecniche ed 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.

61 *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.).*

62 *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 superficiarie esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiarie. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiarie si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.*

## 63 Analisi di regressione

nelle stime degli immobili su  
a loro. Si tratta di un mode  
averso l'interpolazione della  
un'altra variabile (indipende  
riabili fisiche (es. superfici).

63 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.

**64** *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.*

## 65 Capitalizzazione di...

*re il Valore di un immobile a  
uire l'immobile e i è il saggia-  
ente dal mercato, ma si ottien-*

66 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.

67 Analisi del flusso di  
immobiliari, mira a d...

*DCFA) è strettamente legato. Il saggio d'investimento è con-*

67 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.

*cassa può essere utilizzata*

endo il valore dell'area edificabile obsolescenza. Il costo di riconversioni, considerati gli eventuali d

## 68 *Metodo dei costi : del fabbricato esistente come costo di sostituzione tipi di deprezzamento*

ndo il valore dell'area edificabile obsolescenza. Il costo di ricambi, considerati gli eventuali danni, l'obsolescenza funzionale

*economica.*

# ASTE GIUDIZIARIE®

# ASTE GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE**  
**Pubblicazione ufficiale ad uso**

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pagina 26  
14/07/2026