

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:

Davide 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 BNCGR175P18B157E
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 **QUINZANO D'OGGIO (BS), Via Ciocca Luigi n° 36**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 11 - particella 141 sub. 21 –
Appartamento piano terzo con solaio al piano quarto**

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

Quota di possesso **1/1**

Diritto di: **Proprietà**

Divisibilità dell'immobile: **NO**

Più probabile valore in libero mercato: **€ 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.

SI EVIDENZIA:

- 1) **difficoltà 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

LOTTO 1 – APPARTAMENTO QUADRILOCALE AL PIANO TERZO**Identificazione dell'unità**

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento quadrilocale sito al piano terzo con solaio al piano quarto in un complesso condominiale a forma di “C” sito a Quinzano d’Oglio in Via Ciocca Luigi, 36.

L'edificio è stato costruito nel 1970 e fino ad oggi non è stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

L'ingresso pedonale avviene direttamente dalla Via interna, tramite il vano scala comune.

L'appartamento è formato da zona giorno con cucina separata, ingresso, ripostiglio, due camere, bagno e solaio al rustico al piano quarto.

La zona è prettamente residenziale, nella zona centrale del Comune di Quinzano d’Oglio ed è servita da negozi di vario genere, bar, pizzeria, scuola dell’infanzia e primaria, fermata dell’autobus e supermercato.

Ubicazione **QUINZANO D’OGLIO (BS), Via Ciocca Luigi n° 36**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 11 - particella 141 - subalterno 21 - Appartamento**

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

Quota di possesso **1/1**

Diritto di: **Proprietà**

Più probabile valore in libero mercato: **€ 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

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell’immobile: L’immobile risulta di discreta commerciabilità e risulta gravato dalla difformità edilizio-urbanistica e catastale da regolarizzare. La posizione risulta di buona commerciabilità in quanto si trova in un’ubicazione ben servita, mentre si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione, necessitando di interventi di manutenzione straordinaria.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☐ Si ☒ No se No vedi pagina 14

Conformità catastale ☐ Si ☒ No se No vedi pagina 15

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

☒ No ☐ Si Occupato senza titolo

Spese condominiali arretrate

☒ No ☐ Si Non definite per mancanza amministratore condominiale

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

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

- TRASCRIZIONE del 23/01/1971 - Registro Particolare 1288 Registro Generale 1478

Pubblico ufficiale Antonio Codignola Repertorio 13462 del 29/12/1970

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA a favore dei sig.ri OMISSIS e OMISSIS contro OMISSIS, gravante sull'immobile oggetto di stima;

- TRASCRIZIONE del 18/08/2015 - Registro Particolare 18975 Registro Generale 29416

Pubblico ufficiale VEROLANUOVA Repertorio 305/9990 del 18/05/2015

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE in morte del sig. OMISSIS gravante sull'immobile oggetto di stima;

- TRASCRIZIONE del 05/04/2017 - Registro Particolare 8850 Registro Generale 14768

Pubblico ufficiale VEROLANUOVA Repertorio 61/9990 del 15/02/2017

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE in morte della sig.ra OMISSIS, gravante sull'immobile oggetto di stima;

- TRASCRIZIONE del 18/10/2018 - Registro Particolare 28913 Registro Generale 45493

Pubblico ufficiale LUPOLI ANGELICA Repertorio 8195/5876 del 08/10/2018

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' a favore di OMISSIS contro OMISSIS gravante sull'immobile oggetto di stima;

- TRASCRIZIONE del 18/10/2018 - Registro Particolare 28914 Registro Generale 45494

Pubblico ufficiale LUPOLI ANGELICA Repertorio 8195/5876 del 08/10/2018

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' a favore di OMISSIS contro OMISSIS, gravante sull'immobile oggetto di stima;

- TRASCRIZIONE del 18/10/2018 - Registro Particolare 28915 Registro Generale 45495 Pubblico ufficiale LUPOLI ANGELICA Repertorio 8195/5876 del 08/10/2018

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA a favore del sig. OMISSIS e contro la sig.ra OMISSIS, gravante sull'immobile oggetto di stima;

- 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.

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

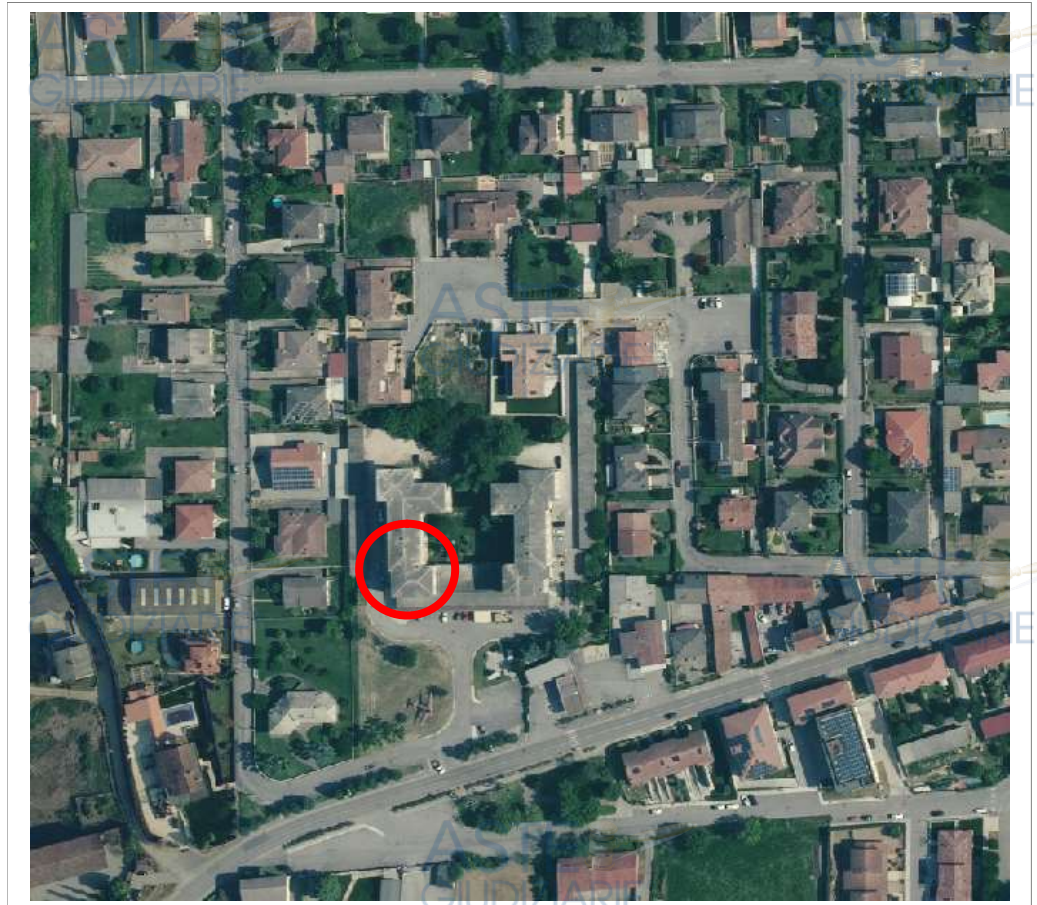
Localizzazione²

<input checked="" type="checkbox"/> Provincia	:	Brescia
<input checked="" type="checkbox"/> Comune	:	Quinzano d'Oglio CAP 25027
<input type="checkbox"/> Frazione	:	
<input type="checkbox"/> Località	:	
<input type="checkbox"/> Quartiere	:	
<input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza	:	Via Luigi Ciocca, 36

Zona

<input checked="" type="checkbox"/> Urbana	<input checked="" type="checkbox"/> Centrale
	<input type="checkbox"/> Semicentrale
	<input type="checkbox"/> Periferica

Mappa geografica



☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile³**

- ☒ Residenziale
- ☐ Direzionale⁴
- ☐ Commerciale
- ☐ Turistico – ricettivo
- ☐ Industriale
- ☐ Artigianale
- ☐ Terziario⁵
- ☐ Sportiva
- ☐ Agricolo
- ☐ Locali deposito

☒ **Tipologia immobiliare⁶**

- ☐ Terreno
- ☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- ☐ nuovo⁷
- ☐ ristrutturato⁸
- ☐ seminuovo⁹
- ☒ usato¹⁰
- ☐ rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- ☐ indipendente
- ☒ in condominio

☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati¹²**

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

☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari¹³**

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

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : Murature portanti in muratura e cemento armato |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai | : latero cemento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura | : solaio in cemento armato e manto di copertura in tegole |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali | : muratura |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità | : muratura |
| <input checked="" type="checkbox"/> 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. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni | : Legno tamburato e vetro |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : piastrelle in graniglia e rivestimento bagno e cucina in ceramica |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : presente con convettori e termosifoni in ghisa |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | : assente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario | : A.C.S. presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas | : Riscaldamento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico | : Ad incasso |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne | : Tinteggiatura |
| <input checked="" type="checkbox"/> Dimensione ¹⁵ | <input type="checkbox"/> Piccola
<input checked="" type="checkbox"/> Media
<input type="checkbox"/> Grande |

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE¹⁶

Descrizione sintetica dell'immobile staggito¹⁷: 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 occupata 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 catastale¹⁸

☒ 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**

- ☒ SEL¹⁹
☐ SIL²⁰
☐ SIN²¹

- Superficie Esterna Lorda
 - Superficie Interna Lorda
 - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

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

Superficie commerciale²³**m² 117,06****Caratteristiche qualitative****Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**☒ Livello di piano²⁴

Piano Terzo e solaio al Quarto piano

☒ Ascensore²⁵☐ Presente☒ Assente☒ N. servizi²⁶ 1☐ Vetustà dell'ascensore☒ W.c. 1☒ Lavabo 1☒ Bidet 1☐ Doccia☒ Vasca 1☐ Vetustà del bagno: 55 anni**Impianti in dotazione**☒ Riscaldamento☒ Presente (in parte non utilizzabile)☐ Assente

Se presente indicare la tipologia

☐ Centralizzato☒ Autonomo

Alimentazione:

☐ metano☒ gas☐ olio combustibile☐ elettrico



- ☐pompa di calore
☐biocombustibili
☐teleriscaldamento

Elementi radianti:

- ☐ convettori e termosifoni
☐ aria

☒Condizionamento

- ☐Presente:
☒Assente:

☒Elettrico

- ☒Presente: ad incasso
☐Assente

☒Idraulico

- ☒Presente: A.C.S.
☐Assente

☒Manutenzione fabbricato²⁷

- ☒Minimo²⁸
☐Medio²⁹
☐Massimo³⁰

☒Manutenzione unità immobiliare³¹

- ☒Minimo³²
☐Medio³³
☐Massimo³⁴

☒Classe energetica

- ☒Classe energetica: Classe G - Presente al codice
1715900003818 registrata il 01/06/2018 e valida fino al
01/06/2028

☐Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia

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

☒Esposizione prevalente dell'immobile³⁵

- ☐Minimo³⁶
☒Medio³⁷
☐Massimo³⁸

☒Luminosità dell'immobile³⁹

- ☐Minimo⁴⁰
☒Medio⁴¹
☐Massimo⁴²

☒Panoramicità dell'immobile⁴³

- ☐Minimo⁴⁴





☒ Medio⁴⁵
☐ Massimo⁴⁶



☒ Funzionalità dell'immobile⁴⁷

☐ Minimo⁴⁸
☒ Medio⁴⁹
☐ Massimo⁵⁰



☒ Finiture dell'immobile⁵¹

☒ Minimo⁵²
☐ Medio⁵³
☐ Massimo⁵⁴



3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁵⁵

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



☒ Vincoli ambientali

☒ No

☐ Si

☒ Vincoli paesaggistici

☒ No

☐ Si se Si quali

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Igor geom. Bianchetti C.F.=BNCGR175P18B157E, 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 quantificato 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 catastale⁵⁶

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

☐ 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 RISPONDERIA 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 allo stato attuale dell'immobile

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

- Regularizzazione 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 titolarità⁵⁷

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 : OMISSIS
- 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 : OMISSIS
- 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 ☒ No
☐ Si se Si quali:

☒ Oneri ☐ No
☒ Si Spese edilizie e catastali

☒ Pesi ☒ No
☐ Si se Si quali



☒ Gravami

☒ No

☐ Si se Si quali



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☒ Libero

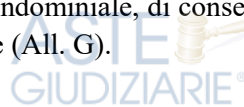
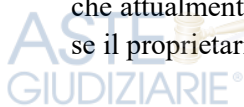
Occupato da più persone senza titolo. (All. G)

☐ Occupato



Spese condominiali arretrate

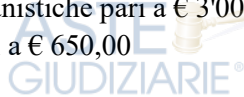
L'Agenzia delle Entrate di Brescia, a seguito di richiesta inviata tramite mail il 29/07/2025, ha comunicato che attualmente il condominio è privo di Amministratore condominiale, di conseguenza è impossibile sapere se il proprietario ha delle pendenze condominiali non saldate (All. G).



4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁵⁸

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 forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

Assunzioni limitative

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

Condizioni limitative

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

Verifica del migliore e più conveniente uso⁵⁹ (HBU_ Highest and Best Use)

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

☒ Si

☐ No

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

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

☒ Metodo del confronto

☒ MCA⁶⁰ con nr. 3 comparabili

☐ Sistema di Stima⁶¹

☐ MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili

☐ Sistema di ripartizione⁶²

☐ Analisi di regressione semplice⁶³ con nr. ____ dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

☐ Finanziario⁶⁴

☐ Capitalizzazione diretta⁶⁵

☐ Capitalizzazione finanziaria⁶⁶

☐ Analisi del flusso di cassa scontato⁶⁷

☐ Dei costi⁶⁸

8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile identificato con:

- Sez. NCT Fg. 11 P.la 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 € 46'600,00 diconsì Euro quaranteseimilseicento/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 diconsì 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. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Igor Geom. Bianchetti C.F. BNCGR175P18B157E

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 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 *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 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 (π) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) π_i di una superficie secondaria generica x_i (con $i=2,3,...,k$) e il prezzo unitario (o marginale) π_1 della superficie principale x_1 nel modo seguente: $\pi = \pi_i : \pi_1$*

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 (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$*

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).*

28 *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.*

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).*

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

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

34 **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.

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

36 **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.

37 **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.

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

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

40 **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.

41 **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.

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

43 **Panoramicità dell'immobile:** caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

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

45 **Medio:** l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.

46 **Massimo:** l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.

47 **Funzionalità dell'immobile:** disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

48 **Minimo:** lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.

49 **Medio:** i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.

50 **Massimo:** i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.

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

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

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

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

55Legittimità 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.

56Rispondenza 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.

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

-La provenienza e titolarità (rogito notarile, successione ecc.)

-La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive)

-La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati)

-Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio)

-Eventuali controversie in atto.

58A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

-contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;

-atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

-vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali;

-domande giudiziali che possono essere di pregiudizio degli acquirenti da distinguersi in:

-dirette ad incidere sull'atto di provenienza (nullità, annullamento, dichiarazione di simulazione ecc.),

-che esprimono qualche pretesa all'immobile (rispetto delle distanze, costituzione di servitù ecc.),

-atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato;

-oneri condominiali relativi a spese condominiali non pagate per prestazioni maturate dopo l'acquisto;

-fondi patrimoniali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale;

-altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) rilevabili dagli atti di provenienza.

59Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.

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

- vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;

- vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;

- vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;

- vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.

60Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA): rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per

caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

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 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.

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 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.

66 Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yieldcapitalization): 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 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.

68 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.