

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. 180 / 2025

Riunita alla procedura n. ____ / ____

Giudice delegato: BRUNO SIMONETTA

Anagrafica

Creditore precedente:


Rappresentato dall'Avvocato

Esecutato:



ASTE GIUDIZIARIE
Esperto incaricato

ARCH. FRASSINE GIORGIO
 Via dei Sabbioni, 3 – 25050 - Ome (BS)
 CF FRS GRG 71A29 B157X
 Tel 328 9384934
 Mail frassine.giorgio@gmail.com
 Pec giorgio.frassine2@archiworldpec.it
 Iscritto all'Ordine di ARCHITETTI DI BRESCIA n°1942



Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto	16 LUG 2025.
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	23 LUG 2025.
Data della consegna del rapporto di valutazione	03 NOV 2025.
Udienza per determinazione modalità di vendita	03 DIC 2025.





Identificazione dei lotti



LOTTO NR. _1_

Il bene oggetto di stima è sito a Capriano del Colle, in via Ragazzi del '99 n°6 (Bs).

L'edificio intero è stato oggetto di Risistemazione interna (soprattutto al piano seminterrato), negli anni 1988/1994, in cui la vecchia proprietà ha realizzato l'autorimessa al piano seminterrato esterno al fabbricato esistente.

L'edificio, nel suo complesso, risulta in buono stato di mantenimento.

L'unità immobiliare, è stata costruita dal 1978 al 1981 circa, attraverso le C.E. n.75/1978, 86/1979 e 5/1981, inizialmente di proprietà dell'impresa costruttrice.

Successivamente nell'anno 1980, viene effettuata la voltura dall'Impresa Costruttrice ai proprietari precedenti all'esecutato, l'immobile rimane presumibilmente fermo fino agli anni 1988 anno in cui sono presentate delle nuove pratiche edilizie (C.E. 59/1988, ART.26 OPERE INTERNE 236/1988).

Nel 1994 si consegna la chiusura dei lavori, nel maggio 1997 si presenta la DOMANDA DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA', e nel gennaio 2004 si ottiene l'ABITABILITA' del Fabbricato.

L'unità immobiliare risulta abitata dal Proprietario e dalla moglie, oltre ad un parente del proprietario, il quale risulta al momento non presente fisicamente, ma indicato nello stato di famiglia (vedi allegato certificato dell'Anagrafe).

Si fa presente, che non esiste un Amministratore Condominiale, dato che la struttura è un'abitazione unifamiliare.

L'immobile oggetto di perizia è una villa singola a destinazione residenziale, posta in zona semicentrale al centro storico di Capriano del Colle. Tale posizione non garantisce la prossimità a tutti i principali servizi alla persona, quali sportelli della pubblica amministrazione, ambulatori medici, negozi di prima necessità oltre al servizio di trasporto pubblico.

Esso risulta composto da un'area a giardino, che fa da perimetro all'abitazione, uno spazio di manovra per raggiungere un ampio box auto coperto ed interrato, e l'immobile, singola unità indivisa, composto da un piano rialzato ed un piano seminterrato.

L'ubicazione è in zona urbana, ma periferica al centro storico del paese. Il P.G.T. del comune inserisce l'area nell'"Articolo 26 - (R1) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Il Fabbricato, non essendo all'interno del perimetro del N.A.F. (Nucleo di Antica Formazione), non ha limitazioni paesistiche comunali, non è interessato da vincoli ambientali, paesaggistici, storici o artistici determinati dalla Soprintendenza.

Nella proprietà si accede attraverso un ingresso carraio ed uno pedonale coperto in muratura (probabilmente l'unico manufatto abusivo, mai presentato all'Ufficio Tecnico Comunale). Queste opere un tempo difficilmente venivano presentate, perché ritenute di poco interesse. Nelle pratiche che ho potuto visionare risulta individuata la posizione dei cancelli pedonale e carraio, ma non sono disegnate le forme ed i volumi. Anche il muretto con recinzione perimetrale è vagamente indicato. Dato che non sono certo di aver avuto la possibilità di controllare tutte le pratiche presentate e soprattutto, mancandomi sicuramente la pratica edilizia dell'1981 (C.E. 05R/1981), non è detto che non sia stata presentata una pratica per i muretti di recinzione e degli accessi.

Dall'Accesso carraio si percorre una rampa discendente in cemento rustico che porta al piano seminterrato, dove si trova il box auto coperto (non collegato direttamente all'abitazione) e la porta d'ingresso alla taverna (la porta è resa sicura tramite un'inferriata apribile). L'accesso carraio risulta



arretrato di circa 3 metri, per dare una migliore possibilità di manovra, ma anche questo spostamento non è evidenziato nelle pratiche da me reperite e controllate
L'ingresso pedonale, invece, si apre su di un vialetto che supera il giardino e arriva ad un portico dove si trova la porta d'ingresso principale per la casa. Il portico è di buona fattura e di dimensioni tali da poter essere vivibile.

L'abitazione periziata, non è dotata di ascensore.

Internamente, L'abitazione risulta ben tenuta, in quanto le varie lavorazioni, susseguitesi negli anni, sono state eseguita bene, non è passato troppo tempo e l'appartamento non ha subito forti modifiche interne.

L'Unità immobiliare è strutturata come segue:

Piano Rialzato.

Una volta entrati dal portoncino d'ingresso (non blindato), ci si trova nella zona d'ingresso dell'abitazione. L'impianto planimetrico dell'unità è di dimensioni importanti (penta locale) ed è composto da:

- 1 ampio Soggiorno;
- 1 cucina ampia;
- 1 Disimpegno;
- 1 Bagno ben tenuto e funzionante, anche se datato, con box doccia ed antibagno;
- 1 Bagno ben tenuto e funzionante, anche se datato, con vasca;
- 2 Camera di buone dimensioni matrimoniali;
- 1 stanza adibita a Studio o Cabina Armadio;
- 1 balcone della Camera Matrimoniale;
- 1 Portico esterno (all'ingresso, con discrete dimensioni per essere vissuto).

Purtroppo vi è difformità rispetto a quanto trasmesso in Comune.

Non avendo rinvenuto tutte le pratiche, il comune ha accordato (tramite una mail certificata che si trova negli ALLEGATI DI QUESTA RELAZIONE) che per queste differenze farà fede la scheda catastale del piano rialzato (Foglio 5 - Particella 267 - Subalterno 1).

Quindi non sarà necessaria alcuna Pratica in sanatoria.

Le difformità al piano Rialzato dipendono da:

- Un diverso Layout della zona giorno, dove il soggiorno è unito all'atrio d'ingresso,
- Una portafinestra nel soggiorno che non è stata realizzata;
- Un bagno con anti bagno realizzato nella zona giorno, con spostamento della camera;
- Il bagno zona notte che si sposta e restringe una camera in precedenza matrimoniale;
- La parete della porta d'ingresso è spostata verso il portico esterno.

Il tutto è meglio raffigurato nei disegni inseriti nel **PUNTO 3 "Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione"**, ove meglio si evidenzia il diverso layout tra la pratica edile del 1979 ed il Catasto (subalterno 1) del 1991.



Piano Seminterrato.

Dal piano Rialzato si prende una scala interna rivestita in mattonelle di cotto che porta al piano Seminterrato. L'impianto planimetrico del Seminterrato è di dimensioni importanti, ed è composto da:

- 1 ampia taverna con zona cucina;
- 1 lavanderia di grandi dimensioni, dove è sistemata anche la caldaia a gas per il riscaldamento dell'abitazione e dell'acqua sanitaria;
- 2 piccoli ripostigli nella zona sottoscala
- 1 Bagno ben tenuto e funzionante, anche se datato, con box doccia;
- 1 stanza adibita a cantina di generose dimensioni.

All'esterno del piano Seminterrato si trova l'ampia autorimessa, non collegata con l'abitazione.

Nel piano Seminterrato ci sono 2 situazioni di modesta difformità (come meglio raffigurato nel disegno sottostante):

- Il bagno è stato presentato nella pratica Comunale con un antibagno, ma quella tramezza non è stata realizzata;
- Il posto auto coperto dovrebbe essere chiuso con delle spallette in muratura ed una basculante.

Purtroppo vi è difformità rispetto a quanto trasmesso in Comune.

Per il piano Seminterrato il comune non ha accordato l'utilizzo delle schede catastali, quindi le differenze, anche se minime, dovranno essere sanate tramite Pratica in sanatoria.

Le difformità al piano seminterrato dipendono da:

- Una suddivisione del bagno con anti bagno non realizzata
- Un'autorimessa senza basculante e muro di chiusura, risultando così un posto auto coperto, ma non chiuso sui quattro lati.

Il tutto è meglio raffigurato nel **PUNTO 3 "Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione"**, ove meglio si evidenzia il diverso layout tra le pratiche edili del 1988 e le schede Catastali (subalterno 1 e subalterno 2) del 1991.

Non ritengo vi siano particolari opposizioni o problematiche ulteriori che possano rendere più complessa tale pratica edile.

L'immobile è stato utilizzato secondo la sua destinazione d'uso continuativamente sin dalla sua realizzazione e risulta essere a tutt'oggi costantemente mantenuto.



Dal punto di vista della loro efficienza, gli impianti tecnologici presenti (impianto elettrico, compreso impianto telefonico; impianto termo-idraulico, compreso impianto di climatizzazione a mezzo split interni e unità esterne, presente solo in una camera e nel soggiorno), risultano in condizioni normali.

Le finiture interne non necessitano di particolari interventi manutentivi; mentre le finiture esterne, soprattutto in merito ai telai dei serramenti esterni - necessiterebbero di intervento per il ripristino delle superfici decapate dal sole e dagli agenti atmosferici.

Dal punto di vista energetico, la caldaia è autonoma, posta nella Lavanderia del piano Seminterrato.

Ritengo, visto il periodo di costruzione, che l'isolamento dell'abitazione sia minimo e quindi poco performante.

In conclusione, in base all'esame condotto in fase di perizia, l'immobile in oggetto si presenta nel complesso in buono stato di manutenzione.

A livello catastale non mi sembra vi siano discrepanze, dato che le modifiche apportate sono state annotate.

Si segnala che l'area urbana pignorata, di cui al foglio 5, mappale 267, sub. 3 corrisponde all'area distinta al Catasto Terreni al foglio 5, mappale 427, ceduta al Comune di Capriano del Colle (BS) dai precedenti proprietari del compendio immobiliare pignorato, [REDACTED], con atto del 24/06/1994, rep. n. 57976, a rogito Dott. Girolamo Cogoli, trascritto a Brescia il 20/07/1994 ai n.ri 19648/14036, in esecuzione alla convenzione urbanistica stipulata con atto del 19/09/1978, rep. n. 4954/2678, a rogito Dott. Mario Brunelli, trascritto il 14/10/1978 ai n.ri 18557/147320.

Pertanto anche a seguito di accurate misurazioni sul posto, si è appurato che vi sia coincidenza tra:

foglio 5, mappale 427, ha 00.01.15 – Catasto Terreni (proprietà Comune di Capriano del Colle)
foglio 5, mappale 267, subalterno 3, Cat. F/1, mq 116 – Catasto Fabbricati.

Sarà necessario sopprimere la seguente visura catastale: **foglio 5, mappale 267, subalterno 3, Cat. F/1, mq 116 – Catasto Fabbricati**

In quanto precedentemente non eliminata.





Ubicazione

Via Ragazzi del '99 – Capriano del Colle (BS)

Identificativi catastali

UNITA' ABITAZIONE PRINCIPALE:Catasto Fabbr. – Comune di Capriano del Colle
Sez. NCT- Fg.5- Part.267- Sub.1**AUTORIMESSA APERTA:**Catasto Fabbr. – Comune di Capriano del Colle
Sez. NCT- Fg.5- Part.267- Sub.2**AREA ESTERNA PERIMETRALE:**

BENE COMUNE NON CENSIBILE

collegato ai sub.1 e sub.2

Catasto Fabbr. – Comune di Capriano del Colle
Sez. NCT- Fg.5- Part.267- Sub.4

Quota di proprietà

[REDACTED] (esecutato) – proprietà per 1/1

Diritto di proprietà

Rogito Notarile (2021) a favore di [REDACTED]
(quota parte di 1/1)
Atto tra vivi – Compravendita

Divisibilità dell'immobile

NO

Più probabile valore dell'immobile in libero mercato

319.000,00 €Più probabile valore dell'immobile in condizioni
di vendita forzata (valore base d'asta)**271.000,00 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Si rileva alla data della stima una situazione
di parziale CONTRAZIONE del ciclo
immobiliare che limita la commerciabilità nel
lungo periodo.**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia

 Si No se No vedi pagina 34

Conformità catastale

 Si No se No vedi pagina 37

Conformità titolarità <

 Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato dal Proprietario No Si se Si vedi pagina 39
- Immobile occupato da Terzi No Si se Si vedi pagina _____
- Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _____
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

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

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

1
 TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/11/2021 - Registro Particolare 35965 Registro Generale 53953
 Pubblico ufficiale GORLANI GIUSEPPE Repertorio 7956/5649 del 11/11/2021
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2
 ISCRIZIONE CONTRO del 15/11/2021 - Registro Particolare 9571 Registro Generale 53954
 Pubblico ufficiale GORLANI GIUSEPPE Repertorio 7957/5650 del 11/11/2021
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3
 TRASCRIZIONE CONTRO del 16/05/2025 - Registro Particolare 15284 Registro Generale 22241
 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 3576 del 09/05/2025
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI





Indice



LOTTO 1

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	10
2.	Inquadramento dell'immobile.....	11
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	19
4.	Audit documentale e Due Diligence ⁷⁴	34
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica ⁷⁵	34
4.2	Rispondenza catastale ⁷⁶	37
4.3	Verifica della titolarità ⁷⁷	39
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente ⁷⁸	41
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	42
7.	Analisi estimativa.....	43
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	47
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	48
10.	Bibliografia.....	49
11.	Note di riferimento.....	50



LOTTO NR. 1

1 IMMOBILE RESIDENZIALE (VILLA SINGOLA), 1 AUTORIMESSA APERTA, 1 AREA ESTERNA A PERIMETRO DELL'ABITAZIONE

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

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

Per la stesura del presente rapporto di valutazione, si è seguito il seguente ITER:

Accertamento catastale – sito internet dell'Agenzia delle Entrate (16/09/2025 e 28/09/2025);

Ispezione ipotecaria – sito internet dell'Agenzia delle Entrate (31/10/2025);

Verifica Contratti di Locazione – sito internet dell'Agenzia delle Entrate (NON VI SONO CONTRATTI IN ESSERE)

Visita immobile, rilievo fotografico esterno e interno e rilievo misure (16/09/2025 e 03/10/2025).

Richiesta di accesso atti Ufficio Tecnico – Comune di Capriano del Colle e visione degli atti (29/09/2025).

Richiesta documenti di Residenza – sito internet dell'Anagrafe Nazionale (07/11/2025).

Richiesta documenti all'amministratore dell'immobile (L'IMMOBILE NON È GESTITO DA AMMINISTRATORE CONDOMINIALE).

2. Inquadramento dell'immobile**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹****Localizzazione²** Provincia

 BRESCIA


 Comune

CAPRIANO DEL COLLE

 Frazione Località Quartiere Via/Piazza

 VIA RAGAZZI DEL '99


 Civico n.

6

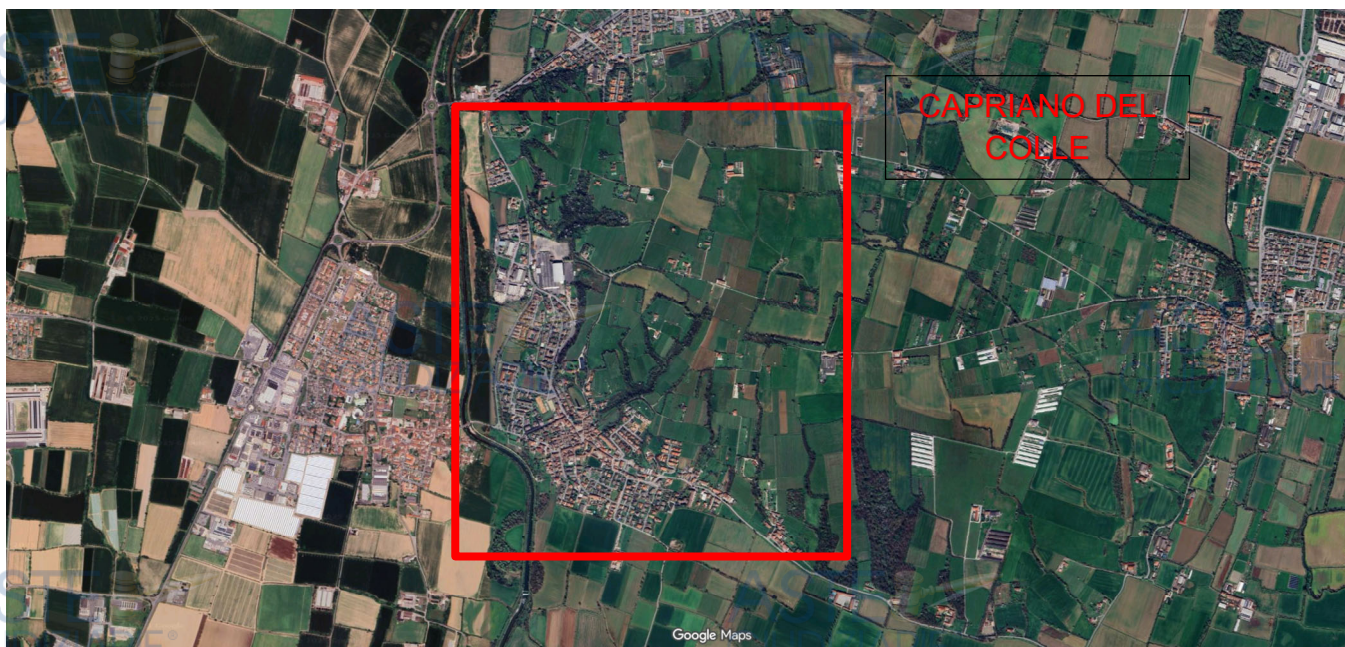
Zona Urbana

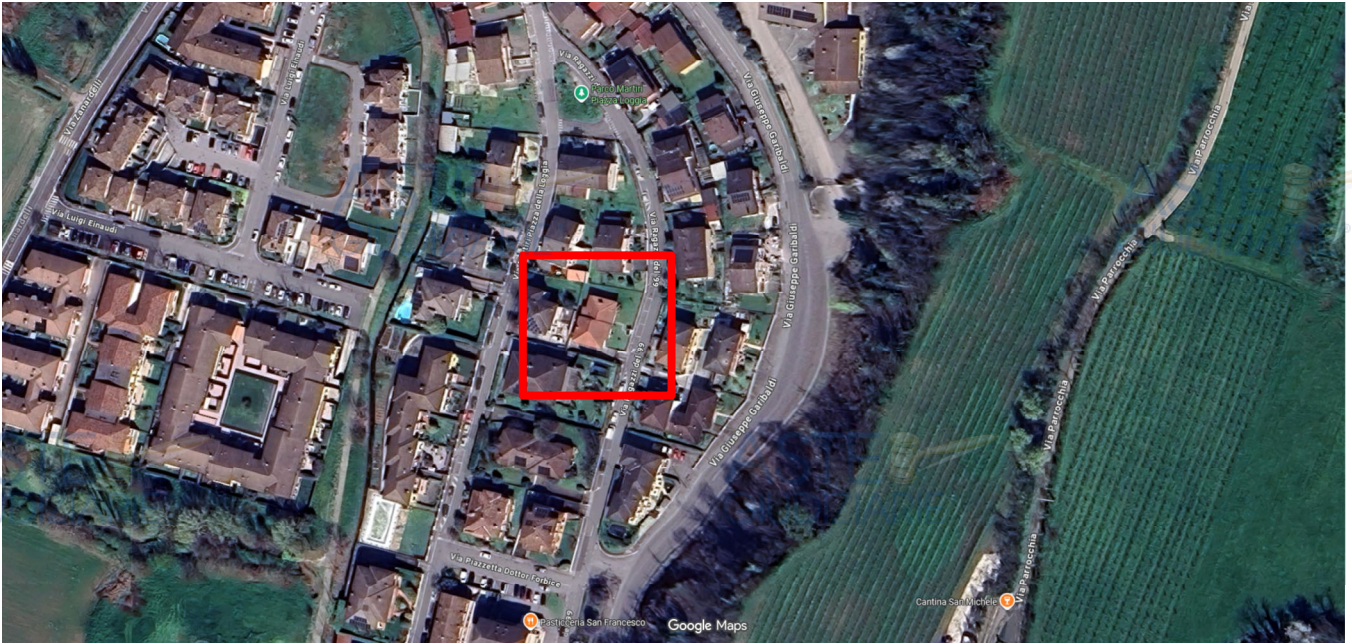

- Centrale
 Semicentrale
 Periferica


 Extra urbana

- agricola
 Industriale
 Artigianale
 Residenziale







Destinazione urbanistica dell'immobile³ Residenziale

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

 Tipologia immobiliare⁶

- Terreno
- Fabbricato

indicare lo stato di conservazione

- Nuovo⁷
- ristrutturato⁸
- seminuovo⁹
- usato¹⁰
- rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

 Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

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

 Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

- appartamento
- appartamento (antico)
- appartamento (loft¹⁴)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- ufficio o studio professionale
- auto rimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro




 Caratteristiche generali dell'immobile


Descrizione sintetica

 Struttura in elevazione

: Struttura intelaiata in C.A.

 Solai


: Solai in latero cemento.


 Copertura
: Struttura in cemento armate e in muricci e tavelloni
Copertura in Coppi rossi.
 Murature perimetrali
: In Laterizio il piano fuori terra.
In cemento armato il piano interrato
 Coibentazioni/Isolamenti

: Non Presenti o minimi.

 Divisori tra unità

: Muratura in laterizio.

 Infissi esterni


: In legno e vetro doppia camera, con antoni.


 Infissi interni
: Porte in Legno impiallacciato.
Portoncino d'ingresso non blindato.
 Pavimenti e rivestimenti
: nell'abitazione - piano terra:
gres porcellanato a lastre grandi nella zona giorno;
parquet nella zona notte;
ceramiche nei bagni;nel piano interrato:
cotto in taverna;
ceramiche nel bagno e lavanderia;
Box auto in cemento rustico;

Negli esterni gres porcellanato e cemento rustico.

 Impianto riscaldamento
: Autonomo con Caldaia a Gas (nella lavanderia) e
radiatori.
 Impianto sanitario

: Autonomo. Produzione acqua calda con Caldaia.



ASTE GIUDIZIARIE®

Impianto gas

: Presente.

Impianto elettrico

: Presente.

Impianto climatizzazione

: Presente solo nella camera.

Altri impianti

:

Allaccio fognatura

: Fognatura comunale.

Fonti rinnovabili

:

Finiture esterne

: Prospetti in Intonaco.
Aggetti del tetto in cemento.
Canali di gronda in lamiera preverniciata;
Pluviali e scossaline in lamiera preverniciata.
Copertura con coppi rossi.
Ringhiere e parapetti in ferro color antracite.

N. totale piani

: Intero fabbricato composto da un piano fuori terra ed un piano interrato.

Altro

:

Dimensione ¹⁵

- Piccola
 Media
 Grande

Caratteri domanda e offerta¹⁶

Lato acquirente

- Privato
 Società
 Cooperativa
 Ente

Lato venditore

- Privato
 Società
 Cooperativa
 Ente




 Forma di mercato¹⁷

- Concorrenza monopolistica¹⁸
- Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
- Oligopolio²⁰
- Monopolio²¹
- Monopolio bilaterale²²

 Filtering²³

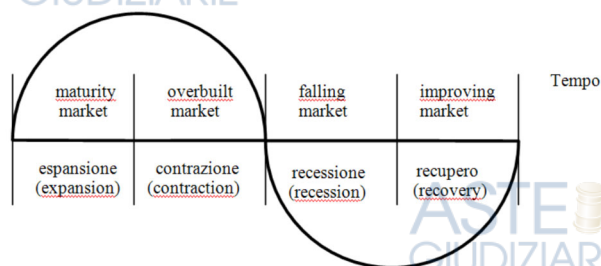

- Assente
- Up
- Down


 Fase del mercato immobiliare²⁴

- Recupero²⁵
- Espansione²⁶
- Contrazione²⁷
- Recessione²⁸



Livello del prezzo


 Altro


3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

Il bene oggetto di stima è sito a Capriano del Colle, in via Ragazzi del '99 n°6 (Bs).

L'edificio intero è stato oggetto di Risistemazione interna (soprattutto al piano seminterrato), negli anni 1988/1994, in cui la vecchia proprietà ha realizzato il box auto seminterrato esterno al fabbricato esistente.

L'edificio, nel suo complesso, risulta in buono stato di mantenimento.

L'unità immobiliare, è stata costruita dal 1978 al 1981 circa, attraverso le C.E. n.75/1978, 86/1979 e 5/1981, inizialmente di proprietà dell'impresa costruttrice.

Successivamente nell'anno 1980, viene effettuata la voltura dall'Impresa Costruttrice ai proprietari precedenti all'esecutato, l'immobile rimane presumibilmente fermo fino agli anni 1988 anno in cui sono presentate delle nuove pratiche edilizie (C.E. 59/1988, ART.26 OPERE INTERNE 236/1988).

Nel 1994 si consegna la chiusura dei lavori, nel maggio 1997 si presenta la DOMANDA DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA', e nel gennaio 2004 si ottiene l'ABITABILITA' del Fabbricato.

L'unità immobiliare risulta abitata dal Proprietario e dalla moglie, oltre ad un parente del proprietario, il quale risulta al momento non presente fisicamente, ma indicato nello stato di famiglia (vedi allegato certificato dell'Anagrafe).

Si fa presente, che non esiste un Amministratore Condominiale, dato che la struttura è un'abitazione unifamiliare.

L'immobile oggetto di perizia è una villa singola a destinazione residenziale, posta in zona semicentrale al centro storico di Capriano del Colle. Tale posizione non garantisce la prossimità a tutti i principali servizi alla persona, quali sportelli della pubblica amministrazione, ambulatori medici, negozi di prima necessità oltre al servizio di trasporto pubblico.

Esso risulta composto da un'area a giardino, che fa da perimetro all'abitazione, uno spazio di manovra per raggiungere un ampio box auto coperto ed interrato, e l'immobile, singola unità indivisa, composto da un piano rialzato ed un piano seminterrato.

L'ubicazione è in zona urbana, ma periferica al centro storico del paese. Il P.G.T. del comune inserisce l'area nell'"Articolo 26 - (R1) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Il Fabbricato, non essendo all'interno del perimetro del N.A.F. (Nucleo di Antica Formazione), non ha limitazioni paesistiche comunali, non è interessato da vincoli ambientali, paesaggistici, storici o artistici determinati dalla Soprintendenza.

Nella proprietà si accede attraverso un ingresso carraio ed uno pedonale coperto in muratura (probabilmente l'unico manufatto abusivo, mai presentato all'Ufficio Tecnico Comunale). Queste opere un tempo difficilmente venivano presentate, perché ritenute di poco interesse. Nelle pratiche che ho potuto visionare risulta individuata la posizione dei cancelli pedonale e carraio, ma non sono disegnate le forme ed i volumi. Anche il muretto con recinzione perimetrale è vagamente indicato. Dato che non sono certo di aver avuto la possibilità di controllare tutte le pratiche presentate e soprattutto, mancandomi sicuramente la pratica edilizia dell'1981 (C.E. 05R/1981), non è detto che non sia stata presentata una pratica per i muretti di recinzione e degli accessi.

Dall'Accesso carraio si percorre una rampa discendente in cemento rustico che porta al piano seminterrato, dove si trova il box auto coperto (non collegato direttamente all'abitazione) e la porta

d'ingresso alla taverna (la porta è resa sicura tramite un'inferriata apribile). L'accesso carraio risulta arretrato di circa 3 metri, per dare una migliore possibilità di manovra, ma anche questo spostamento non è evidenziato nelle pratiche da me reperite e controllate.
L'ingresso pedonale, invece, si apre su di un vialetto che supera il giardino e arriva ad un portico dove si trova la porta d'ingresso principale per la casa. Il portico è di buona fattura e di dimensioni tali da poter essere vivibile.

L'abitazione periziata, non è dotata di ascensore.

Internamente, L'abitazione risulta ben tenuta, in quanto le varie lavorazioni, susseguitesi negli anni, sono state eseguita bene, non è passato troppo tempo e l'appartamento non ha subito forti modifiche interne.

L'Unità immobiliare è strutturata come segue:

Piano Rialzato.

Una volta entrati dal portoncino d'ingresso (non blindato), ci si trova nella zona d'ingresso dell'abitazione. L'impianto planimetrico dell'unità è di dimensioni importanti (penta locale) ed è composto da:

- 1 ampio Soggiorno;
- 1 cucina ampia;
- 1 Disimpegno;
- 1 Bagno ben tenuto e funzionante, anche se datato, con box doccia ed antibagno;
- 1 Bagno ben tenuto e funzionante, anche se datato, con vasca;
- 2 Camera di buone dimensioni matrimoniali;
- 1 stanza adibita a Studio o Cabina Armadio;
- 1 balcone della Camera Matrimoniale;
- 1 Portico esterno (all'ingresso, con discrete dimensioni per essere vissuto).

Purtroppo vi è difformità rispetto a quanto trasmesso in Comune.

Non avendo rinvenuto tutte le pratiche, il comune ha accordato (tramite una mail certificata che si trova negli ALLEGATI DI QUESTA RELAZIONE) che per queste differenze farà fede la scheda catastale del piano rialzato (Foglio 5 - Particella 267 - Subalterno 1).

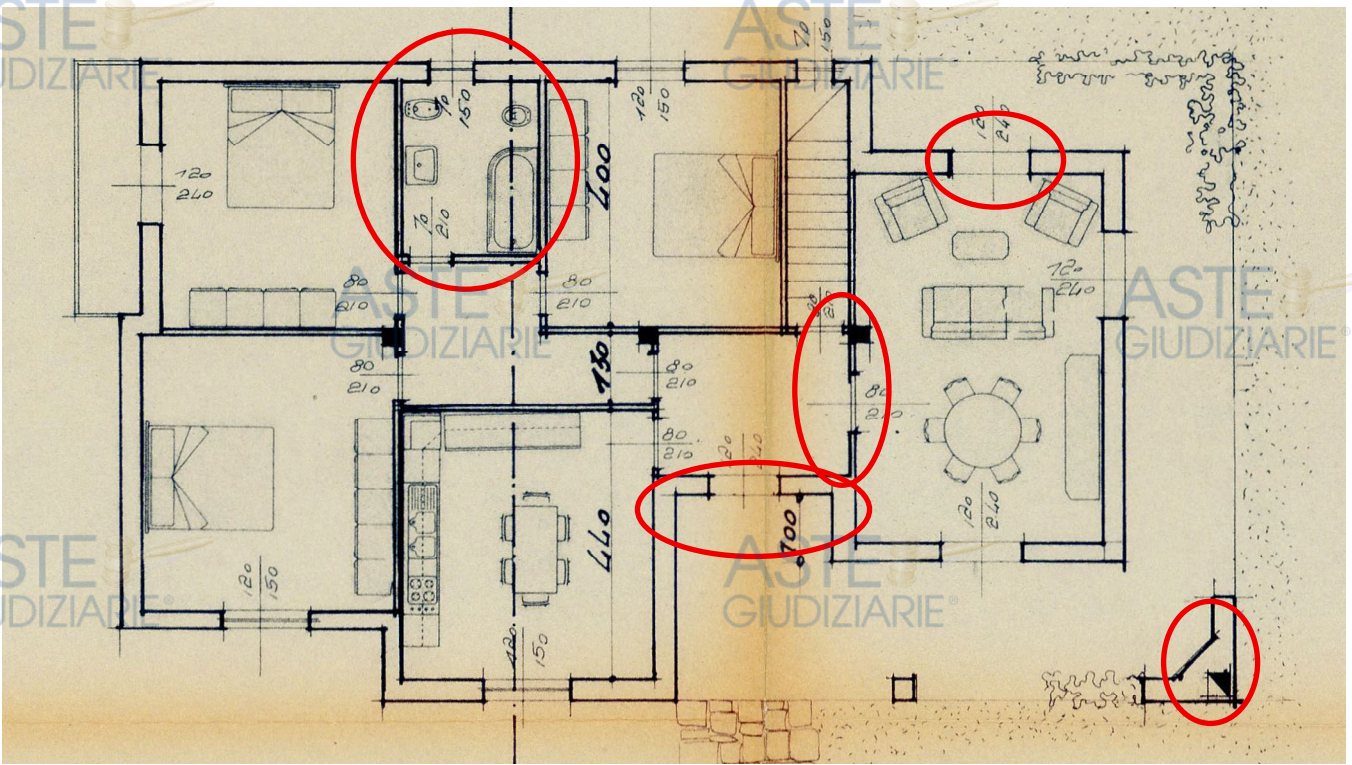
Quindi non sarà necessaria alcuna Pratica in sanatoria.

Le difformità al piano Rialzato dipendono da:

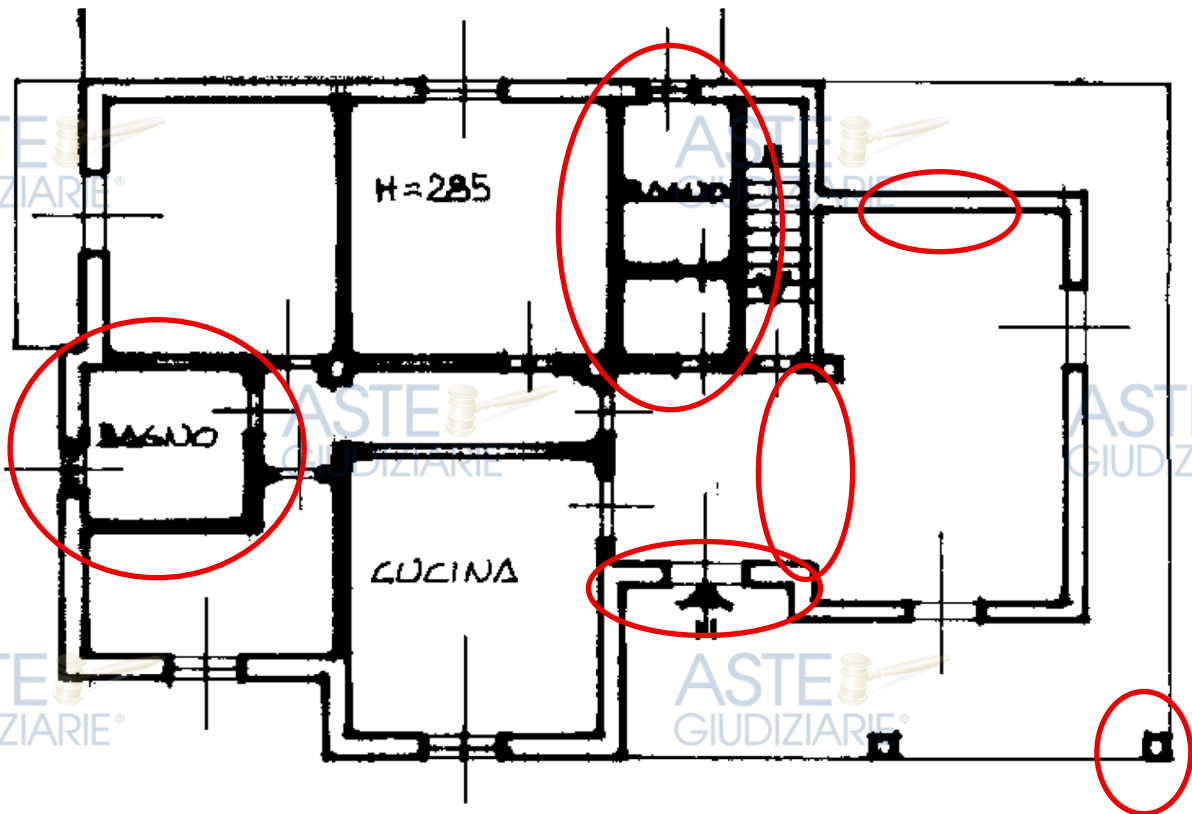
- Un diverso Layout della zona giorno, dove il soggiorno è unito all'atrio d'ingresso,
- Una portafinestra nel soggiorno che non è stata realizzata;
- Un bagno con anti bagno realizzato nella zona giorno, con spostamento della camera;
- Il bagno zona notte che si sposta e restringe una camera in precedenza matrimoniale;
- La parete della porta d'ingresso è spostata verso il portico esterno.

Il tutto è meglio raffigurato nei disegni sottostanti, ove meglio si evidenzia il diverso layout tra la pratica edile del 1979 ed il Catasto (subalterno 1) del 1991.





pianta piano rialzato – pratica edilizia C.E. 86R del 1979



pianta piano rialzato – scheda catastale (sez. nct – fg.5 – part. 267 – sub.1) del 1991



ASTE
GIUDIZIARIEPiano Seminterrato.

Dal piano Rialzato si prende una scala interna rivestita in mattonelle di cotto che porta al piano Seminterrato. L'impianto planimetrico del Seminterrato è di dimensioni importanti, ed è composto da:

- 1 ampia taverna con zona cucina;
- 1 lavanderia di grandi dimensioni, dove è sistemata anche la caldaia a gas per il riscaldamento dell'abitazione e dell'acqua sanitaria;
- 2 piccoli ripostigli nella zona sottoscala
- 1 Bagno ben tenuto e funzionante, anche se datato, con box doccia;
- 1 stanza adibita a cantina di generose dimensioni.

All'esterno del piano Seminterrato si trova l'ampia autorimessa, non collegata con l'abitazione.

Nel piano Seminterrato ci sono 2 situazioni di modesta difformità (come meglio raffigurato nel disegno sottostante):

- Il bagno è stato presentato nella pratica Comunale con un antibagno, ma quella tramezza non è stata realizzata;
- Il posto auto coperto dovrebbe essere chiuso con delle spallette in muratura ed una basculante.

Purtroppo vi è difformità rispetto a quanto trasmesso in Comune.

Per il piano Seminterrato il comune non ha accordato l'utilizzo delle schede catastali, quindi le differenze, anche se minime, dovranno essere sanate tramite Pratica in sanatoria.

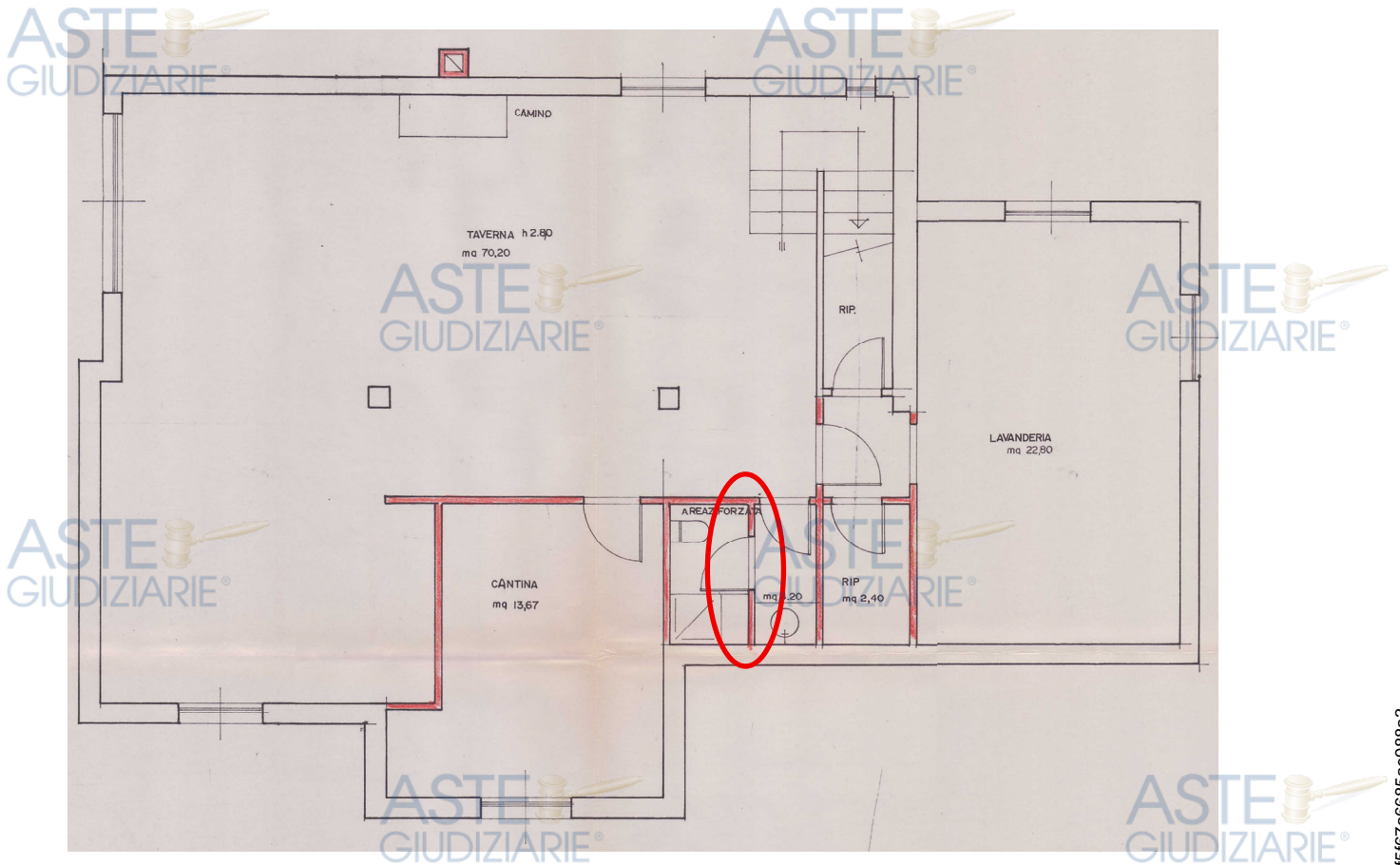
ASTE
GIUDIZIARIE

Le difformità al piano seminterrato dipendono da:

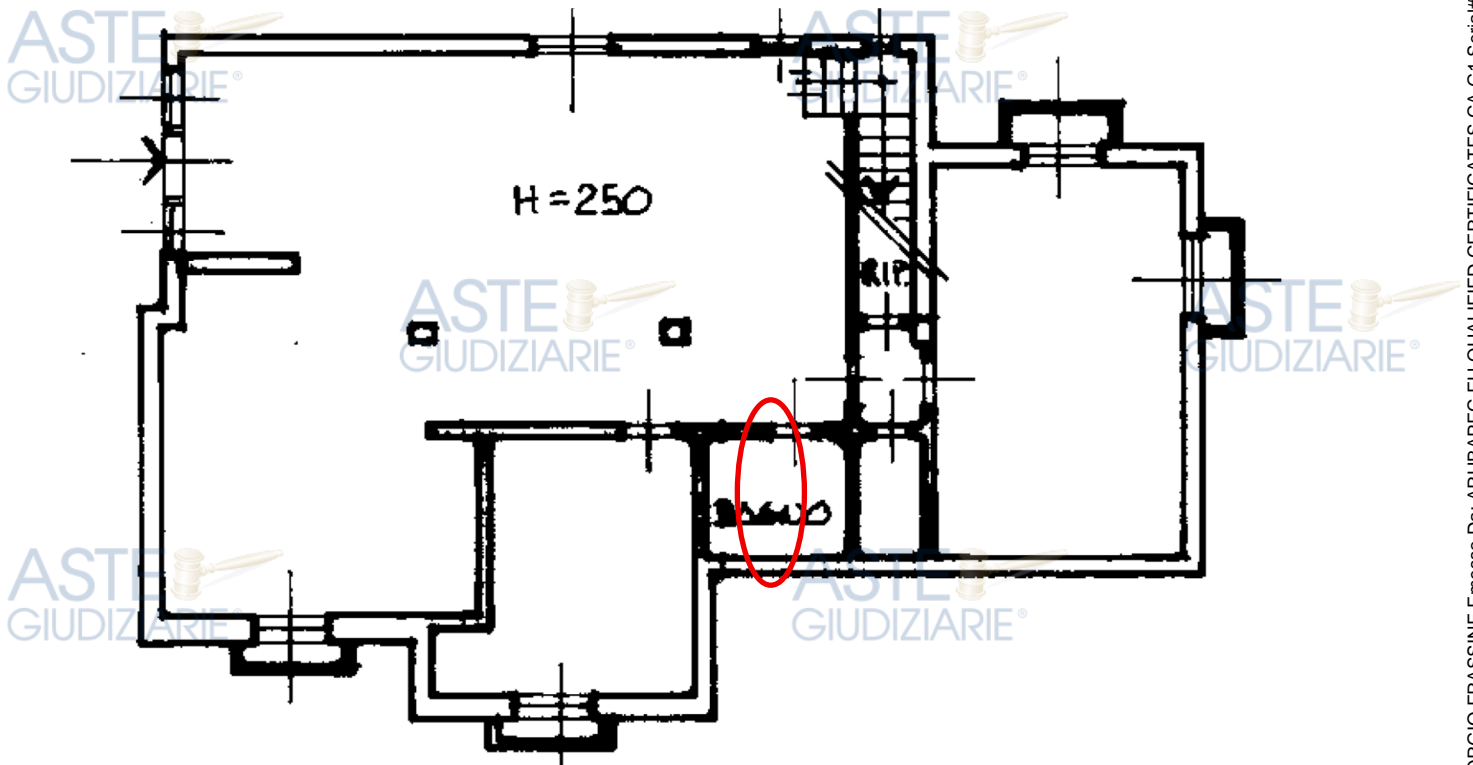
- Una suddivisione del bagno con anti bagno non realizzata
- Un'autorimessa senza basculante e muro di chiusura, risultando così un posto auto coperto, ma non chiuso sui quattro lati.

Il tutto è meglio raffigurato nei disegni sottostanti, ove meglio si evidenzia il diverso layout tra le pratiche edili del 1988 e le schede Catastali (subalterno 1 e subalterno 2) del 1991.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

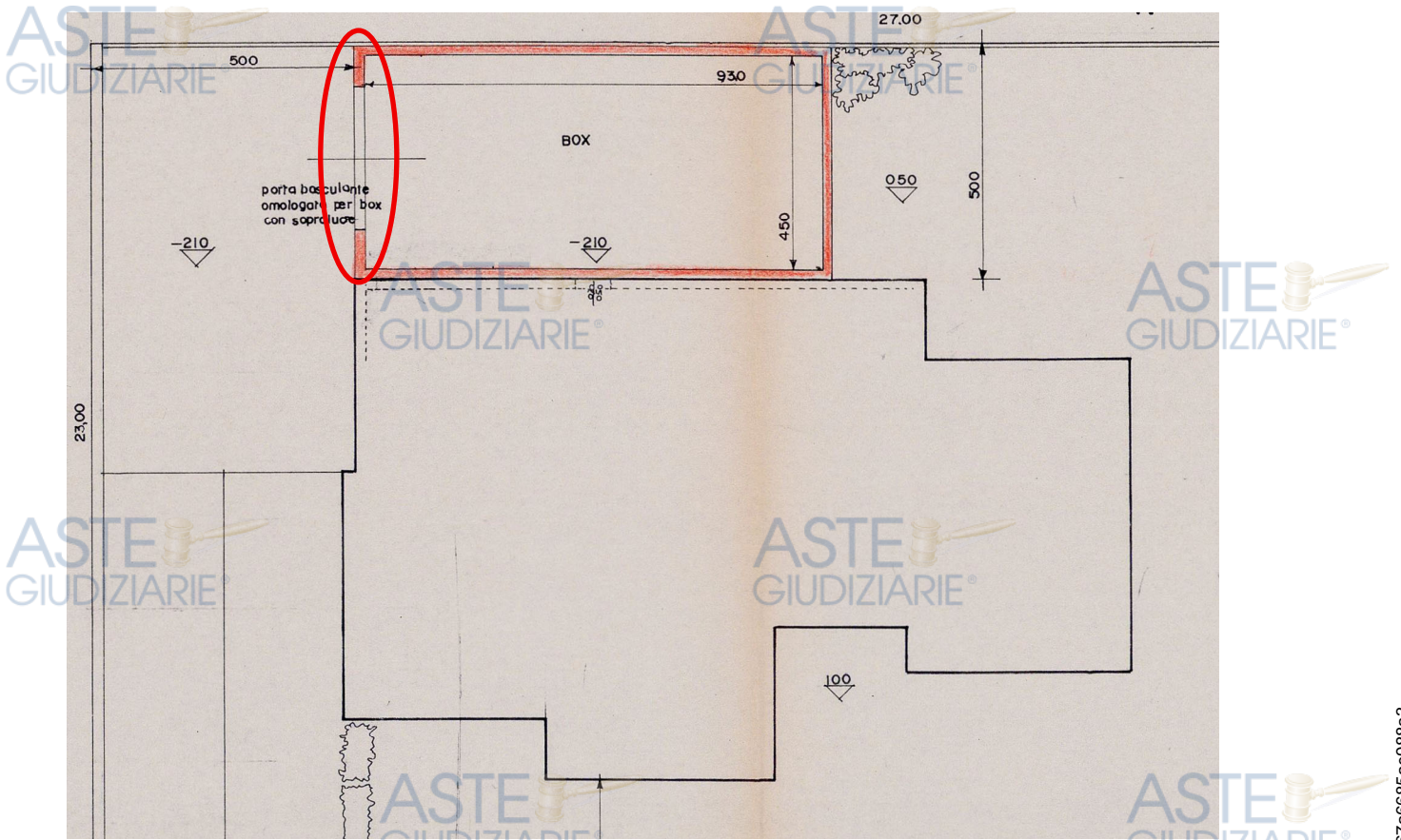


pianta piano seminterrato – pratica edilizia ART.26 238 del 1988

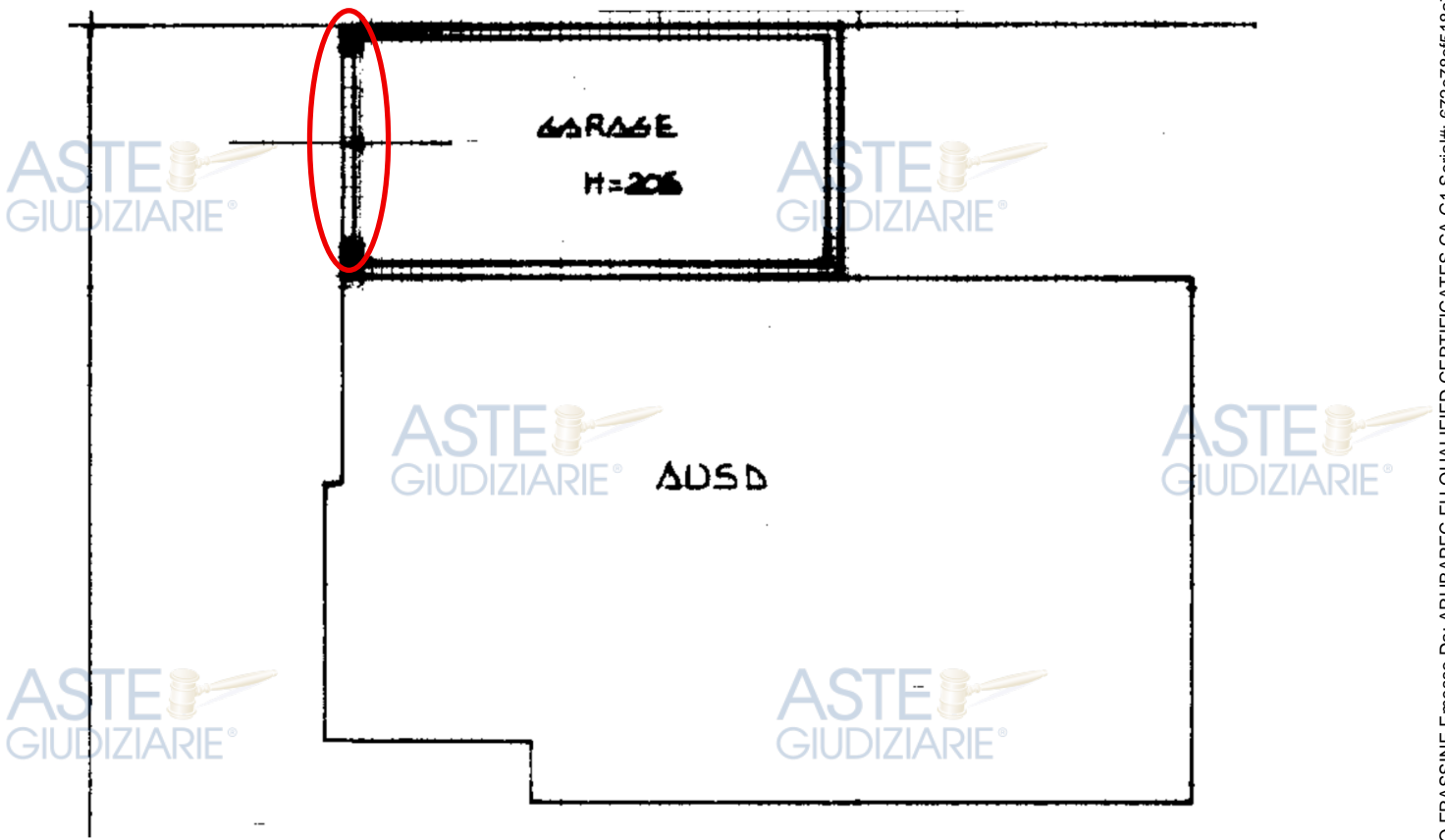


pianta piano seminterrato – scheda catastale (sez. nct – fg.5 – part. 267 – sub.1) del 1991





pianta piano seminterrato – pratica edilizia C.E. 59 del 1988



pianta piano seminterrato – scheda catastale (sez. nct – fg.5 – part. 267 – sub.2) del 1991



Non ritengo vi siano particolari opposizioni o problematiche ulteriori che possano rendere più complessa tale pratica edile.

L'immobile è stato utilizzato secondo la sua destinazione d'uso continuativamente sin dalla sua realizzazione e risulta essere a tutt'oggi costantemente mantenuto.

Dal punto di vista della loro efficienza, gli impianti tecnologici presenti (impianto elettrico, compreso impianto telefonico; impianto termo-idraulico, compreso impianto di climatizzazione a mezzo split interni e unità esterne, presente solo in una camera e nel soggiorno), risultano in condizioni normali.

Le finiture interne non necessitano di particolari interventi manutentivi; mentre le finiture esterne, soprattutto in merito ai telai dei serramenti esterni - necessiterebbero di intervento per il ripristino delle superfici decapate dal sole e dagli agenti atmosferici.

Dal punto di vista energetico, la caldaia è autonoma, posta nella Lavanderia del piano Seminterrato.

Ritengo, visto il periodo di costruzione, che l'isolamento dell'abitazione sia minimo e quindi poco performante.

In conclusione, in base all'esame condotto in fase di perizia, l'immobile in oggetto si presenta nel complesso in buono stato di manutenzione.

A livello catastale non mi sembra vi siano discrepanze, dato che le modifiche apportate sono state annotate.

Si segnala che l'area urbana pignorata, di cui al foglio 5, mappale 267, sub. 3 corrisponde all'area distinta al Catasto Terreni al foglio 5, mappale 427, ceduta al Comune di Capriano del Colle (BS) dai precedenti proprietari del compendio immobiliare pignorato, [REDACTED], con atto del 24/06/1994, rep. n. 57976, a rogito Dott. Girolamo Cogoli, trascritto a Brescia il 20/07/1994 ai n.ri 19648/14036, in esecuzione alla convenzione urbanistica stipulata con atto del 19/09/1978, rep. n. 4954/2678, a rogito Dott. Mario Brunelli, trascritto il 14/10/1978 ai n.ri 18557/147320.

Pertanto anche a seguito di accurate misurazioni sul posto, si è appurato che vi sia coincidenza tra:

foglio 5, mappale 427, ha 00.01.15 – Catasto Terreni (proprietà Comune di Capriano del Colle)
foglio 5, mappale 267, subalterno 3, Cat. F/1, mq 116 – Catasto Fabbricati.

Sarà necessario sopprimere la seguente visura catastale: ***foglio 5, mappale 267, subalterno 3, Cat. F/1, mq 116 – Catasto Fabbricati***

In quanto precedentemente non eliminata.



**Identificazione catastale³¹**

- Comune Censuario
- Tipologia Catasto

Capriano del Colle (B698)

- Terreni
- Fabbricati

 **Identificativo Fabbricato (UNITA' PRINCIPALE)**

- Sezione NCT
- Foglio 5
- Particella 267
- Subalterno 1

 **Identificativo Fabbricato (AUTORIMESSA)**

- Sezione NCT
- Foglio 5
- Particella 267
- Subalterno 2

 **Identificativo Fabbricato (AREA VERDE PERIMETRALE)**
BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 1 e 2

- Sezione NCT
- Foglio 5
- Particella 267
- Subalterno 4



BENE DA SOPPRIMERE:

 Identificativo Fabbricato (AREA URBANA)

AREA URBANA, CEDUTA AL COMUNE NEL 1994, PER DIVENTARE UNA STRADA COMUNALE
QUESTO SUBALTERNO DOVEVA ESSERE SOPPRESSO E RIMANERE SOLO L'AREA DISTINTA NEL CATASTO TERRENI AL FG.5 MAPP.427

- Sezione NCT
- Foglio 5
- Particella 267
- Subalterno 3

 **Identificativo Terreno**

- Sezione
- Foglio
- Particella



**Confini**

Indicare i confini catastali della particella 267

- Nord Mapp. 187
- Sud Mapp. 268
- Est mapp. 427 (VIA RAGAZZI DEL '99)
- Ovest mapp. 424

**Consistenza** Rilievo Interno ed esterno Solo esterno Diretto in loco

Collaboratore NO

 Desunto graficamente da: Planimetria catastale Elaborato grafico (atto autorizzativo) Elaborato grafico (generico) Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 16/09/2025 e 03/10/2025**Criterio di misurazione**

- SEL³² - Superficie Esterna Lorda
- SIL³³ - Superficie Interna Lorda
- SEN³⁴ - Superficie Interna Netta



Calcolo superfici di proprietà



Superficie principale m2 137,10

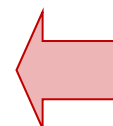
Superficie secondarie

Indice mercantile³⁵

<input checked="" type="checkbox"/> Balcone	m2	<u>4,00</u>	<u>60%</u>
<input checked="" type="checkbox"/> Terrazza (AL RUSTICO)	m2	<u>49,50</u>	<u>40%</u>
<input type="checkbox"/> Veranda	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta ³⁶	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2	_____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Taverna ³⁸	m2	<u>96,30</u>	<u>70%</u>
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina ³⁹ (LAVANDERIA)	m2	<u>23,20</u>	<u>50%</u>
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰	m2	_____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Portico	m2	<u>39,60</u>	<u>60%</u>
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2	<u>42,50</u>	<u>50%</u>
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2	_____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva (GIARDINO)	m2	<u>297,10</u>	<u>10%</u>
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹ scoperta	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2	_____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Altro (SPAZIO DI MANOVRA)	m2	<u>111,80</u>	<u>30%</u>

Superficie commerciale⁴²

m² 346,57



**Caratteristiche qualitative**

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Le caratteristiche qualitative dell'immobile fanno sì che possano determinare variazioni sia positive, sia negative dei prezzi.



caratteristiche positive sono:

- L'ubicazione dell'edificio, posizionato in zona semicentrale al paese, su una via di basso scorrimento, molto tranquilla;
- La qualità dell'edificio. L'abitazione, si presenta bene e ben ristrutturato internamente ed esternamente. I materiali di finitura sono stati scelti con criterio.
- L'autorimessa, anche se non chiusa da basculante, risulta uno spazio molto utile e fruibile in vari modi.



caratteristiche negative sono:

- L'ubicazione dell'edificio, che non gode dei benefit di trovarsi nel centro del paese;
- La qualità dell'edificio, che essendo degli anni '80, è poco coibentato, rispetto alle abitazioni odierne;
- I bagni sono datati ed avrebbero bisogno di una ristrutturazione, dai rivestimenti, ai sanitari. Trattasi di una questione estetica e non funzionale;
- I telai dei serramenti esterni necessiterebbero di intervento per il ripristino delle superfici decapate dal sole e dagli agenti atmosferici. Meglio sarebbe cambiare serramenti ed ante;
- Il terrazzo lasciato al Rustico, dovrebbe essere pavimentato;
- L'autorimessa che risulta di dimensioni generose, se fosse chiusa da basculante, avrebbe ancora un valore maggiore.



Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione Livello di piano⁴³PIANO RIALZATO (ABITAZIONE)
PIANO SEMINTERRATO (TAVERNA E AUTORIMESSA) Ascensore⁴⁴ Presente Assente Vetustà dell'ascensore (anni) _____ N. servizi⁴⁵

_____3_____

 W.c. Lavabo Bidet Doccia Doccia con idromassaggio Vasca Vasca con doccia Vasca con idromassaggio Scaldabagno elettrico Vetustà del bagno (anni) _1980/1990_**Impianti in dotazione** Riscaldamento Presente : Vetustà (anni) _1980/1990_ Assente

Se presente indicare la tipologia

 Centralizzato Autonomo

Alimentazione:

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

Elementi radianti

 radiatori pavimento/soffitto aria (VENTILCONVETTORI) altro



Condizionamento



Presente : vetustà (anni) _____
 Predisposizione : vetustà (anni) _____
 Assente



Solare termico (produzione acqua calda)

Se presente indicare se

Totale
 Parziale : vetustà (anni) _____



Presente : vetustà (anni) _____
 Assente



Elettrico

Presente : vetustà (anni) _1980/1990
 Assente

Idraulico

Presente : vetustà (anni) _1980/1990
 Assente

Antifurto

Presente : vetustà (anni) _____
 Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente : vetustà (anni) _____
 Assente



Impianto geotermico

Presente : vetustà (anni) _____
 Assente

Domotica

Presente : vetustà (anni) _____
 Assente

Manutenzione fabbricato⁴⁶

Minimo⁴⁷
 Medio⁴⁸
 Massimo⁴⁹



Manutenzione unità immobiliare⁵⁰

Minimo⁵¹
 Medio⁵²
 Massimo⁵³




 Classe energetica

- Classe desunta dall'ACE
n.1703700000316, emesso il 12 gennaio 2016
- A+
- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G
- Non desumibile
- Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.


 Inquinamento

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Atmosferico | <input type="checkbox"/> Assente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Acustico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| | <input type="checkbox"/> Presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elettromagnetico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| | <input type="checkbox"/> Presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ambientale | <input type="checkbox"/> Assente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Presente |


 Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴

- Minimo⁵⁵
- Medio⁵⁶
- Massimo⁵⁷


 Luminosità dell'immobile⁵⁸

- Minimo⁵⁹
- Medio⁶⁰
- Massimo⁶¹


 Panoramicità dell'immobile⁶²

- Minimo⁶³
- Medio⁶⁴
- Massimo⁶⁵





Funzionalità dell'immobile⁶⁶

Minimo⁶⁷

Medio⁶⁸

Massimo⁶⁹



Finiture dell'immobile⁷⁰

Minimo⁷¹

Medio⁷²

Massimo⁷³



Altro



4. Audit documentale e Due Diligence⁷⁴**4.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷⁵**

Anno di costruzione / ristrutturazione totale 1980/1990
Nuova costruzione dell'immobile iniziata nel 1978/1979

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
- Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia
C.E. 75/1978 DEL 16/12/1978 – NUOVA COSTRUZIONE CIVILE ABITAZIONE
C.E. 86/1979 DEL 03/01/1979 – VARIANTE NUOVA COSTRUZIONE
C.E. 05/1981 DEL 10/01/1981 – VARIANTI INTERNE (NON TROVATA)
C.E. 59/1988 DEL 19/02/1988 – COSTRUZIONE NUOVO GARAGE INTERRATO A CONFINE
- Permesso di Costruire
- Denuncia di Inizio Attività (DIA)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- Altro
OPERE INTERNE ART.26 N.238/1988 DEL 22/03/1988 – OPERE INTERNE PIANO SEMINTERRATO
- Pratiche in Sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato di Abitabilità
- Presente:
Richiesta Certificato di Abitabilità Prot. n.520 del 20/05/1997, AUTORIZZATO IL 19/01/2004.
- Assente

Motivo assenza

Indicare la documentazione visionata

C.E. N.75/1978 DEL 16/12/1978
C.E. N.86/1979 DEL 03/01/1979
C.E. N.59/1988 DEL 19/02/1988
ART.26 N.238/1988 DEL 22/03/1988
Certificato di Abitabilità Prot. n.520 del 20/05/1997.





Fonte documentazione visionata

Comune di Capriano del Colle (BS)

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 28 / 09 / 2025**Situazione urbanistica**

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico | <input checked="" type="checkbox"/> Vigente |
| | <input type="checkbox"/> Adottato |
| <input checked="" type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si se Si, inserire gli estremi della convenzione |
| <input checked="" type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si se Si, inserire gli estremi dell'atto |

Limitazioni urbanistiche

Nel P.G.T.: Piano Delle Regole - "Art. 26 - (R1) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato".

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

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ARCH. FRASSINE GIORGIO, iscritto all'Albo/Ordine degli architetti di Brescia n°1942, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Capriano del Colle 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:

Vi è difformità rispetto a quanto trasmesso in Comune, quindi sarà necessaria una Pratica in Sanatoria.

Relativamente al piano Rialzato, non vi sono difformità.

Le difformità sono minime ed al piano seminterrato, e dipendono da:

- Una suddivisione del bagno con anti bagno non realizzata;
- Un'autorimessa senza basculante e muro di chiusura, risultando così un'autorimessa aperta, ma non chiusa sui quattro lati.

Esternamente all'abitazione vi è la difformità della recinzione perimetrale e dei manufatti in muratura nelle zone dei cancelli pedonale e carraio.

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

No, perché

Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in € 3.000,00 (circa 1.500,00€ per la sanzione e circa 1.500,00€ per la realizzazione della pratica edile).

Note

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



4.2 Rispondenza catastale⁷⁶**Immobili identificati in mappa al:**

Comune Capriano del Colle Sezione _NCT_ Foglio _5_ particella _267_

UNITA' PRINCIPALE

 Sub. 1 categoria A/7 classe 3 consistenza 9 vani Rendita € 627,50

AUTORIMESSA

 Sub. 2 categoria C/6 classe 2 consistenza 43mq Rendita € 68,84

AREA ESTERNA (BENE COMUNE NON CENSIBILE)

 Sub. 4 categoria --- classe --- consistenza ----- Rendita € -----

AREA AVENTE UTILITA' COMUNE DI SUB.1 E SUB.2

AREA URBANA (CEDUTA AL COMUNE DI CAPRIANO DEL COLLE NEL 1994, NON SOPPRESSO) Sub. 3 categoria F/1 classe --- consistenza 116mq Rendita € -----**DA SOPPRIMERE IN QUANTO TRASFORMATO IN FG.5 MAPP.427 DEL CATASTO TERRENI**

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate
Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio
- Da siti web: Agenzia Entrate _ Ufficio prov. di Brescia

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

16/09/2025 E 18/09/2025

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ARCH. FRASSINE GIORGIO, iscritto all'Albo/Ordine degli architetti di Brescia n°1942, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso il Sito dell'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

ASTE GIUDIZIARIE® DICHIARA

ASTE GIUDIZIARIE®

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile;

LA REGOLARITA' È ATTRIBUITA AI SUBALTERNI 1 / 2 / 4, IN QUANTO LE SCHEDE CATASTALI DANNO REGOLARITA' ALLE DIMENSIONI DEGLI IMMOBILI.

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

LA NON REGOLARITA' È ATTRIBUITA AL SUBALTERNO 3, IN QUANTO DOVRA' ESSERE SOPPRESSO, PERCHÉ TRASFORMATO IN FG.5 MAPP.427 DEL CATASTO TERRENI, CEDUTO NEL 1994 E ATTUALMENTE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI CAPRIANO DEL COLLE E DIVENTATO PORZIONE DI STRADA COMUNALE.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: € 500,00.

Il professionista dovrà sopprimere la scheda catastale:

- Catasto dei Fabbricati - Comune di CAPRIANO DEL COLLE
Sez. urbana NCT - Foglio 5 - Particella 267 - Subalterno 3

Note

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4.3 Verifica della titolarità⁷⁷**Inquadramento della titolarità**

Immobili principali, ovvero:

- Sezione NCT, Foglio 5, particella 267, Sub. 1 (ABITAZIONE P. RIALZATO E SEMINTERRATO)
- Sezione NCT, Foglio 5, particella 267, Sub. 2 (AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO)
- Sezione NCT, Foglio 5, particella 267, Sub. 4 (AREA PERIMETRALE ESTERNA - BCNC)
Il sub.4 non è indicato nell'atto di compravendita, in quanto un Bene Comune Non Censibile assoggettato al sub.1 e sub.2

Titolo di provenienza

Rogito notarile (2021) a favore di [REDACTED]

- Tipo di atto : Atto tra vivi – Compravendita
- Notaio : Gorlani Giuseppe
- Data atto: : 15/11/2021
- Repertorio : 7956/5649 del 11/11/2021
- Estremi registrazione :
- Estremi trascrizione : reg. gen. n.53953 e reg. particolare 35965 il 11/11/2021

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

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

 Usufrutto No Si se Si indicare il nominativo _____ Nuda proprietà No Si se Si indicare il nominativo _____**Condizioni limitanti (riferiti a tutti gli immobili della perizia)** Servitù Non sono presenti servitù Sono presenti servitù da titolo: apparenti:


 Vincoli

 No

 Si se Si, quali

 Oneri

 No

 Si se Si, quali

 Pesì

 No

 Si se Si, quali

 Gravami

 No

 Si se Si, quali


Stato del possesso del bene alla data della valutazione

L'unità immobiliare risulta abitata dal Proprietario e dalla moglie, oltre ad un parente del proprietario, il quale risulta al momento non presente fisicamente, ma indicato nello stato di famiglia (vedi allegato certificato dell'Anagrafe).

In riferimento al parente del proprietario, non risulta alcun contratto di locazione e nemmeno di comodato d'uso.

 Libero

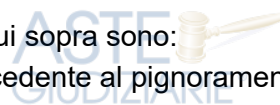
 Occupato

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

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

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

- Sì
- No se No perché



Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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

Data verifica presso Agenzia delle Entrate (gg/mm/aa) ___/___/___



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

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

Si precisa che:

- non vi sono Contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;
- non vi sono Atti di Asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- non vi è un Vincolo Paesaggistico, dato che non siamo in un'area da tutelare;
- non vi sono Vincoli Ambientali;
- non vi sono Vincoli Monumentali;
- non vi sono Domande Giudiziali che possano essere di pregiudizio agli acquirenti:
 - o ne dirette ad incidere sull'atto di provenienza;
 - o ne che esprimono qualche pretesa all'immobile;
 - o ne atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato;
- non vi sono Oneri Condominiali relativi a Spese Condominiali non pagate;
- non vi sono Fondi Patrimoniali, Convenzioni Matrimoniali, Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
- non vi sono Limitazioni d'Uso rilevabili dagli Atti di Provenienza.

6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

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

1
TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/11/2021 - Registro Particolare 35965 Registro Generale 53953
Pubblico ufficiale GORLANI GIUSEPPE Repertorio 7956/5649 del 11/11/2021
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2
ISCRIZIONE CONTRO del 15/11/2021 - Registro Particolare 9571 Registro Generale 53954
Pubblico ufficiale GORLANI GIUSEPPE Repertorio 7957/5650 del 11/11/2021
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3
TRASCRIZIONE CONTRO del 16/05/2025 - Registro Particolare 15284 Registro Generale 22241
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 3576 del 09/05/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si rimanda alla documentazione consegnata in tribunale dall'avvocato Massimo Iolita per conto della B.T.L. soc. coop. (BANCA TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO Soc. Coop), per una più approfondita conoscenza della situazione ipotecaria.

L'atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili non sarà opponibile all'acquirente.

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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



Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Non vi sono assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non vi sono condizioni limitanti all'incarico

Verifica del migliore e più conveniente uso⁷⁹ (HBU_ Highest and Best Use)

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

Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione**CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO**

Per la determinazione analitica del valore di mercato è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili staggiti è stato utilizzato il metodo di stima sintetico comparativo, assumendo per il fabbricato i prezzi unitari medi correnti al metro quadrato di superficie commerciale (riferiti al mercato immobiliare dell'anno in corso e della zona in esame) ed operando le opportune variazioni, in base allo stato di conservazione e ad altri fattori intrinseci ed estrinseci quali l'ubicazione e la possibilità di reperimento sul mercato di immobili con le stesse caratteristiche di quelli in esame.

Si è inoltre fatto riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe.

Questi ultimi sono stati dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso mediati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle differenze e delle analogie tra gli immobili confrontati.

Come precedentemente riportato, oltre ad aver preso riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe si è preso in considerazione anche il "listino dei valori degli immobili" di Brescia e provincia (anno 2025) e le "quotazioni immobiliari OMI (1/2025)" raggiungendo per gli immobili in oggetto un valore al metro quadrato come riportato nella tabella successiva.

LOTTO 1

VALUTAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE, AUTORIMESSA APERTA E AREA ESTERNA PRIVATA
VIA RAGAZZI DEL '99 N.6, CAPRIANO DEL COLLE (BS)

quantificazione valore commerciale dell'immobile oggetto di stima

Sez. Urb. NCT Foglio 5 particella 267		sup. lorda da rilievo		sup. commerciale		totali	
SUB.1 - A/7	edificio						
	piano rialzato						
	abitazione (100%)	137,10	mq	137,10	mq		
	balcone (60%)	4,00	mq	2,40	mq		
	portico (60%)	39,60	mq	23,76	mq		
	edificio						
	piano seminterrato						
	taverna (70%)	96,30	mq	67,41	mq		
	lavanderia /centrale termica (50%)	23,20	mq	11,60	mq		
	Totale mq lordi presunti SUBALTERNO 1						300,20
Totale mq COMMERCIALI presunti SUBALTERNO 1						242,27	mq

Sez. Urb. NCT Foglio 5 particella 267		sup. lorda da rilievo		sup. commerciale		totali	
SUB.2 - C/6	edificio						
	piano seminterrato						
	autorimessa aperta (50%)	42,50	mq	21,25	mq		
	Totale mq lordi presunti SUBALTERNO 2						42,50
Totale mq COMMERCIALI presunti SUBALTERNO 2						21,25	mq

Sez. Urb. NCT Foglio 5 particella 267		sup. lorda da rilievo		sup. commerciale		totali		
SUB.4 - BCNC	edificio							
	piano rialzato							
	terrazzo al rustico (40%)	49,50	mq	19,80	mq			
	area giardino (10%)	297,10	mq	29,71	mq			
	spazio manovra veicoli (30%)	35,65	mq	10,70	mq			
	edificio							
	piano seminterrato							
	spazio manovra veicoli (30%)	76,15	mq	22,85	mq			
	Totale mq lordi presunti SUBALTERNO 4						458,40	mq
	Totale mq COMMERCIALI presunti SUBALTERNO 4						83,05	mq

Valore economico immobile ESECUTATO

		mq commerciali		€/mq		totale €	
SUB.1	Valore Immobile oggetto di stima	242,27	mq	930,00	€	=	225 311,10 €
SUB.2	Valore Immobile oggetto di stima	21,25	mq				19 762,50 €
SUB.4	Valore Immobile oggetto di stima	83,05	mq				77 236,50 €

Totale IMMOBILE OGGETTO DI STIMA (Sez. Urb. NCT Foglio 5 particella 267 sub. 1/2/4) = 322 310,10 €

SPESE EXTRA VALORE IMMOBILE

COSTO PER SANARE LE IRREGOLARITA' DELL'IMMOBILE		SPESE CONDOMINIALI (NON PRESENTI)		€ IMMOBILE	
LOTTO 1	-€ 3 500,00			€ 0,00	€ 318 810,10

Totale IMMOBILE OGGETTO DI STIMA LOTTO1 (Sez. Urb. NCT Foglio 5 particella 267 sub. 1/2/4) = 318 810,10 €



Unità indivisa € 318.810,10 arrotondato in € 319.000,00 (euro Trecentodiciannovemila/00)

L'Unità oggetto di stima non può essere suddivisa ulteriormente, né in questa fase, né poi.

Non vi sono "Spese condominiali", mentre si avranno delle spese EXTRA per eseguire la pratica in sanatoria per le irregolarità edili e la soppressione della scheda catastale, come precedentemente spiegato.

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dal concordato preventivo.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nel concordato preventivo;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione del bene;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Considerate le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda i fabbricati si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del **15%**

Si procede al calcolo del valore di mercato in condizioni di vendita forzata del Complesso immobiliare.

VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA DELL'INTERO LOTTO 1

Unità indivisa € 319.000,00 - 15% = € 271.150,00

arrotondato a € 271.000,00 (euro Duecentosettantunomila/00)

8. Riepilogo dei valori di stima**LOTTO 1**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al: Sez. NCT Foglio 5 Particella 267

UNITA' PRINCIPALE

Sub. 1 categoria A/7 classe 3 consistenza 9 vani Rendita € 627,50

AUTORIMESSA

Sub. 2 categoria C/6 classe 2 consistenza 43mq Rendita € 68,84

AREA ESTERNA (BCNC)

Sub. 4 categoria ---- classe ---- consistenza ----- Rendita € -----

Il più probabile **valore in libero mercato** della PROPRIETA' viene di fatto quantificato in **€ 319.000,00** (diconsi Euro Trecentodiciannovemila/00).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta della PROPRIETA', viene quantificato in **€ 271.000,00** (diconsi Euro Duecentosettantunomila/00).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni censibili e non censibili, quali aree comuni, cortili spazi di manovra, aiuole.

Resta inteso che il lotto non può essere suddiviso senza avere un'importante incidenza di costi.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: ARCH. GIORGIO FRASSINE

Iscritto all'Ordine/Albo: ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI BRESCIA

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

DICHIARA

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



Timbro e firma

Giorgio Frassine

Data rapporto valutazione: 22/GEN/2026

10. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

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

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

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

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

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

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

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



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 *Lofi: può essere anche un attico.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

²⁹ *Dato immobiliare: è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo. Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.*

³⁰ *Descrizione sintetica: inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei vani principali, dei bagni/servizi igienici e di tutte le superfici accessorie esclusive che compongono l'immobile da valutare.*

³¹ *Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.*

³² *Superficie Esterna Lorda (SEL): Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.*

³³ *Superficie Interna Lorda (SIL): Per superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento*

³⁴ *Superficie Interna Netta (SIN): Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.*

³⁵ *Rapporto mercantile superficario (π) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) p_i di una superficie secondaria generica x_i (con $i=2,3,\dots,k$) e il prezzo unitario (o marginale) p_1 della superficie principale x_1 nel modo seguente: $\pi = p_i : p_1$*

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

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

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

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

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

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

⁴² Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S_1 e le superfici secondarie S_i , in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$

⁴³ Livello di piano: indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-1, -2, ecc) al piano terra - rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1, 2, 3, ecc).

⁴⁴ Ascensore: indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.i. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espressa in anni.

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

⁴⁶ Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deterioramento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴⁷ Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.

⁴⁸ Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).

⁴⁹ Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

⁵⁰ Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deterioramento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

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

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

⁵³ Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

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

⁵⁵ Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.

⁵⁶ *Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.*

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

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

⁵⁹ *Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*

⁶⁰ *Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*

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

⁶² *Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

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

⁶⁴ *Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.*

⁶⁵ *Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.*

⁶⁶ *Funzionalità dell'immobile: disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁶⁷ *Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.*

⁶⁸ *Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.*

⁶⁹ *Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.*

⁷⁰ *Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

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

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

⁷³ *Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.*

⁷⁴ *Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto*

Due diligence: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento

⁷⁵ *Legittimità edilizia - urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati.*

- *Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica)*

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

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

⁷⁶ Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire della 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.

⁷⁷ Verifica della titolarità: Lo scopo è quello di analizzare tutti i documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:

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

⁷⁸ A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

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

⁷⁹ Migliore e più conveniente uso (HBU - Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.

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

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

⁸⁰ Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA): rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

⁸¹ Sistema di stima: tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il procedimento di stima è normalmente utilizzato per determinare il valore delle caratteristiche inestimabili detti prezzi edonici (panoramicità, inquinamento, affacci, ecc.).

⁸² Sistema di ripartizione: è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. Ove le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiali. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiali si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.

⁸³ *Analisi di regressione: questa procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (mass appraisal) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro. Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione. Per regressione si intende la dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente). Questo modello mira a spiegare la relazione di tipo causa-effetto esistente tra l'insieme delle variabili fisiche (es. superfici), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato.*

⁸⁴ *Metodo finanziario: consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l'immobile oggetto di stima. La ricerca dei redditi deve essere fatta sul mercato attraverso la verifica dei canoni di locazione di immobili simili a quelli oggetto di stima.*

⁸⁵ *Capitalizzazione diretta (Direct capitalization): permette di determinare il Valore di un immobile attraverso la formula $V = R / i$ dove R è il reddito netto (o lordo) normale e continuativo che può fornire l'immobile e i è il saggio di capitalizzazione netto (o lordo); il saggio di capitalizzazione non è un grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.*

⁸⁶ *Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization): stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi variabili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.*

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

⁸⁸ *Metodo dei costi : determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.*