

Rapporto di valutazione - Esecuzione Immobiliare nr 184 / 2025

## TRIBUNALE DI BRESCIA

### Esecuzione Immobiliare n. 184/2025

Riunita alla procedura n. /

Giudice delegato: dott.ssa Simonetta Bruno

### Anagrafica

Creditore procedente: Prelios Credit Solutions S.p.a.

Rappresentato dagli Avvocati: Francesca Aliverti e Roberto Redaelli

Esecutato: *Omissis*

Rappresentato dall'Avvocato: /

Intervenuti alla data di stima:

Esperto incaricato: **Ing. Alberto Gandossi**, iscritto all'ordine degli Ingegneri della

Provincia di Brescia al n° A/6078, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel.

0309973119, posta elettronica [alberto@studiogandossi.it](mailto:alberto@studiogandossi.it) –

posta certificata [alberto.gandossi@ingpec.eu](mailto:alberto.gandossi@ingpec.eu)

Timbro e firma



## Date

|                                                           |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|
| Nomina dell'esperto :                                     | 16 / 07 / 2025 |
| Conferimento d'incarico di stima e giuramento :           | 30 / 07 / 2025 |
| Data della consegna del rapporto di valutazione :         | 29 / 09 / 2025 |
| Udienza per la determinazione della modalità di vendita : | 10 / 12 / 2025 |

## Identificazione dei lotti

## LOTTO NR. 1 di 1

## Descrizione sintetica:

Trattasi di edificio commerciale negozio, posto al piano terra in un complesso condominiale accessibile dalla pubblica via, composto da due locali divisi da pannellatura in legno, un ripostiglio e un servizio.

Ubicazione: via Suor Liliana Rivetta n.23

Identificativi catastali: Foglio NCT/16 particella 5206 sub. 1

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: No

Più probabile valore in libero mercato:

**€. 266.300,00** diconsi Euro **duecentosessantaseimilatrecento/00.**

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

**€. 240.000,00** diconsi Euro **duecentoquarantamila/00.**

*"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:*

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione e che quindi non agevola le compravendite.

### Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☐ Si ☒ No

Conformità catastale ☐ Si ☒ No

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☐ Si ☒ No

Spese condominiali arretrate ☒ Si ☐ No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☐ Si ☒ No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☐ Si ☒ No

### Limitazioni

Assunzioni limitative ☐ Si ☒ No

Condizioni limitative ☐ Si ☒ No

### Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

TRASCRIZIONE del 31/12/2003 - Registro Particolare 6518 Registro Generale 9433

Pubblico ufficiale PALOMBO SIMONETTA Repertorio 66764 del 22/12/2003

ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

ISCRIZIONE del 12/06/2009 - Registro Particolare 754 Registro Generale 4100

Pubblico ufficiale PEDRAZZI GIOVANNI Repertorio 124951/23370 del 05/06/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI  
CREDITO

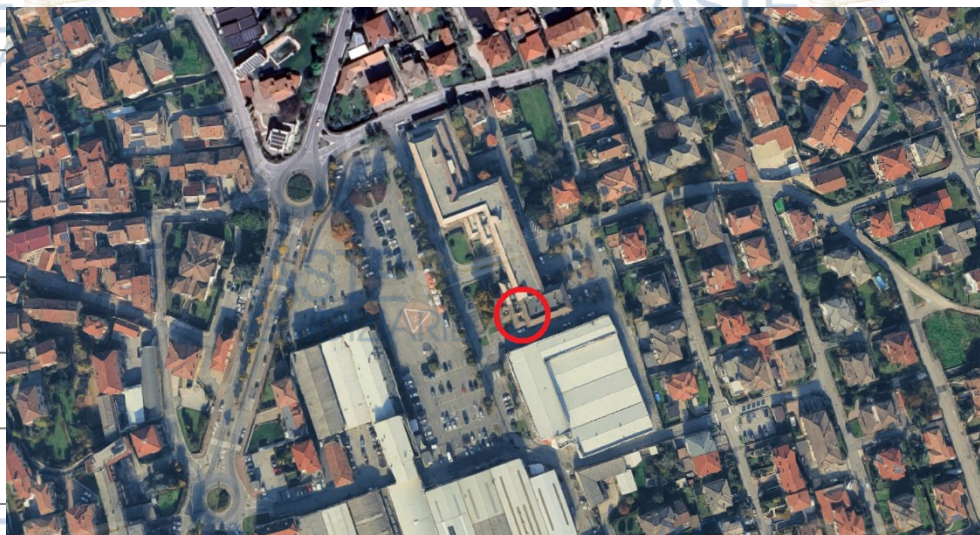
TRASCRIZIONE del 22/05/2025 - Registro Particolare 2563 Registro Generale 3345

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 3589 del  
02/05/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Indice**

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| LOTTO N°1 .....                                                              | 6  |
| 1. Inquadramento dell'immobile .....                                         | 6  |
| 2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....           | 9  |
| 3. Audit documentale e Due Diligence .....                                   | 13 |
| 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....                                 | 13 |
| 3.2 Rispondenza catastale .....                                              | 15 |
| 3.3 Verifica della titolarità .....                                          | 17 |
| 4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....                  | 18 |
| 5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente .....             | 19 |
| COMUNE A TUTTI I LOTTI .....                                                 | 21 |
| 6. Fasi - accertamenti e date delle indagini .....                           | 21 |
| 7. Analisi estimativa .....                                                  | 22 |
| 8. Riepilogo dei valori di stima .....                                       | 25 |
| 9. Dichiarazione di rispondenza .....                                        | 25 |
| 10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione ..... | 27 |

**LOTTO N°1****1. Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>1</sup>****Localizzazione<sup>2</sup>**☒ Provincia : Brescia☒ Comune : Gavardo☐ Frazione :☐ Località :☐ Quartiere :☒ Via/Piazza : via Suor Liliana Rivetta☒ Civico n. : 40**Zona**☒ Urbana☒ Centrale☐ Semicentrale☐ Periferica☐ Extra urbana☐ Agricola☐ Industriale☐ Artigianale☒ Residenziale☒ Commerciale**Mappa geografica (Google Maps)****Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>3</sup>**☐ Residenziale☐ Direzionale<sup>4</sup>☒ Commerciale☐ Turistico – ricettivo☐ Industriale☐ Artigianale



|  |                                                                                                                                                                                                                   |            |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|  |                                                                                                                                                                                                                   |            |
|  | <input type="checkbox"/> Terziario <sup>5</sup> <input type="checkbox"/> Sportiva <input type="checkbox"/> Agricolo                                                                                               |            |
|  | <b>Tipologia immobiliare<sup>6</sup></b>                                                                                                                                                                          |            |
|  | <input type="checkbox"/> Terreno                                                                                                                                                                                  |            |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione):                                                                                                                              |            |
|  | <input type="checkbox"/> nuovo <sup>7</sup> <input type="checkbox"/> ristrutturato <sup>8</sup> <input type="checkbox"/> seminuovo <sup>9</sup>                                                                   |            |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> usato <sup>10</sup> <input type="checkbox"/> rudere <sup>11</sup>                                                                                                             |            |
|  | Indicare se l'immobile è <input type="checkbox"/> indipendente <input checked="" type="checkbox"/> in condominio                                                                                                  |            |
|  | <b>Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>12</sup></b>                                                                                                                                                             |            |
|  | <input type="checkbox"/> fabbricato storico <input type="checkbox"/> fabbricato singolo <input type="checkbox"/> fabbricato in linea                                                                              |            |
|  | <input type="checkbox"/> fabbricato rurale <input type="checkbox"/> fabbricato a schiera <input type="checkbox"/> fabbricato bifamigliare                                                                         |            |
|  | <input type="checkbox"/> fabbricato tipico <input checked="" type="checkbox"/> fabbricato condominio                                                                                                              |            |
|  | <b>Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>13</sup></b>                                                                                                                                                          |            |
|  | <input type="checkbox"/> appartamento <input type="checkbox"/> appartamento (attico) <input type="checkbox"/> appartamento (loft) <sup>14</sup>                                                                   |            |
|  | <input type="checkbox"/> villa <input type="checkbox"/> villino <input type="checkbox"/> villetta a schiera                                                                                                       |            |
|  | <input type="checkbox"/> autorimessa (garage/box) <input type="checkbox"/> posto auto coperto (fabbricato)                                                                                                        |            |
|  | <input type="checkbox"/> posto auto coperto (tettoia) <input type="checkbox"/> posto auto scoperto                                                                                                                |            |
|  | <input type="checkbox"/> cantina (locale di sgombero) <input checked="" type="checkbox"/> negozio                                                                                                                 |            |
|  | <b>Caratteristiche generali dell'immobile</b>                                                                                                                                                                     |            |
|  | Trattasi di edificio commerciale negozio, posto al piano terra in un complesso condominiale accessibile dalla pubblica via, composto da due locali divisi da pannellatura in legno, un ripostiglio e un servizio. |            |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione : pilastri e travi in calcestruzzo armato                                                                                                             |            |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Solai : laterocemento                                                                                                                                                         |            |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Copertura : lamiera metallica                                                                                                                                                 |            |
|  | Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni<br>riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG                                                                  | 21/07/2009 |





|  |                                                                                                                                                                                                                   |            |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|  |                                                                                                                                                                                                                   |            |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Concorrenza monopolistica <sup>18</sup> <input type="checkbox"/> Concorrenza monopolistica ristretta <sup>19</sup>                                                            |            |
|  | <input type="checkbox"/> Oligopolio <sup>20</sup> <input type="checkbox"/> Monopolio <sup>21</sup> <input type="checkbox"/> Monopolio bilaterale <sup>22</sup>                                                    |            |
|  | <b>Filtering<sup>23</sup></b>                                                                                                                                                                                     |            |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Up <input type="checkbox"/> Down                                                                                                             |            |
|  | <b>Fase del mercato immobiliare<sup>24</sup></b>                                                                                                                                                                  |            |
|  | <input type="checkbox"/> Recupero <sup>25</sup> <input type="checkbox"/> Espansione <sup>26</sup> <input type="checkbox"/> Contrazione <sup>27</sup> <input checked="" type="checkbox"/> Recessione <sup>28</sup> |            |
|  | <b><u>2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione</u></b>                                                                                                                                        |            |
|  | <b>DATO IMMOBILIARE<sup>29</sup></b>                                                                                                                                                                              |            |
|  | Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.                                                                                                                                                      |            |
|  | <b>Descrizione sintetica dell'immobile<sup>30</sup></b>                                                                                                                                                           |            |
|  | Trattasi di edificio commerciale negozio, posto al piano terra in un complesso condominiale accessibile dalla pubblica via, composto da due locali divisi da pannellatura in legno, un ripostiglio e un servizio. |            |
|  | <b>Identificazione catastale<sup>31</sup></b>                                                                                                                                                                     |            |
|  | Comune Censuario Comune di Gavardo                                                                                                                                                                                |            |
|  | Tipologia Catasto <input type="checkbox"/> Terreni <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati                                                                                                                 |            |
|  | Foglio 16      Sezione NCT      Particella 5206      Subalterno 1                                                                                                                                                 |            |
|  | <b>Confini</b>                                                                                                                                                                                                    |            |
|  | Nord sub.5 (corte comune)      Sud sub.5 (corte comune)                                                                                                                                                           |            |
|  | Est sub.5 (corte comune)      Ovest Mappale 5180 (negozio)                                                                                                                                                        |            |
|  | Per una migliore identificazione si vedano gli allegati catastali.                                                                                                                                                |            |
|  | <b>Consistenza</b>                                                                                                                                                                                                |            |
|  | Rilievo <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno <input type="checkbox"/> Solo esterno                                                                                                              |            |
|  | Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni<br>riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG                                                                  | 21/07/2009 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------|
| <div>ASTE GIUDIZIARIE®</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco Collaboratore                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 02 / 09 / 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                              |
| <b>Criterio di misurazione</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | <div>ASTE GIUDIZIARIE®</div> |
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda <sup>32</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                              |
| <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda <sup>33</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                              |
| <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta <sup>34</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                              |
| <b>Calcolo superfici di proprietà</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                              |
| Superficie principale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | mq 193,80                    |
| <b>Superficie commerciale<sup>35</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  | mq193,80                     |
| <b>Note:</b> il presente valore sopra esposto è desunto dagli elaborati grafici reperiti e dal rilievo di controllo eseguito all'atto del sopralluogo. L'esatta misurazione deve essere eseguita con rilievo di dettaglio e relativa restituzione che non sono oggetto di incarico. In conseguenza il valore sopra esposto potrebbe differire leggermente dallo stato dei luoghi. |  | <div>ASTE GIUDIZIARIE®</div> |
| <b>Caratteristiche qualitative</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                              |
| <b>Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Livello di piano <sup>36</sup> Piano terra                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                              |
| Ascensore <sup>37</sup> <input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Vetustà dell'ascensore (anni)                                                                                                                                                                                                                      |  | <div>ASTE GIUDIZIARIE®</div> |
| N. servizi <sup>38</sup> 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                              |
| <input checked="" type="checkbox"/> W.c. <input checked="" type="checkbox"/> Lavabo <input type="checkbox"/> Bidet <input type="checkbox"/> Doccia                                                                                                                                                                                                                                |  |                              |
| <input type="checkbox"/> Doccia con idromassaggio <input type="checkbox"/> Vasca                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | <div>ASTE GIUDIZIARIE®</div> |
| <input type="checkbox"/> Vasca con doccia <input type="checkbox"/> Vasca con idromassaggio                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                              |
| <input type="checkbox"/> Scaldabagno elettrico <input checked="" type="checkbox"/> Vetustà del bagno (anni) 35                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                              |
| <b>Impianti in dotazione</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | <div>ASTE GIUDIZIARIE®</div> |
| Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009                                                                                                                                                                                                                          |  |                              |

Riscaldamento ☐ Assente ☒ Presente : Vetustà (anni) 35

Se presente indicare la tipologia

☐ Centralizzato ☒ Autonomo

Alimentazione: ☒ metano ☐ gas propano liquido

☐ olio combustibile    ☐ elettrico

☐ pompa di calore      ☐ biocombustibili

☐ teleriscaldamento

## Elementi radianti

☐ radiatori      ☐ pavimento/soffitto    ☒ aria      ☐ altro

☒ Condizionamento    ☒ Presente : Vetustà (anni) 20    ☐ Assente

Se presente indicare se

☐ Totale                      ☒ Parziale : Vetustà (anni) 20

Condizionamento solo nel locale d'ingresso (n°1 elemento), riscaldamento entrambi i locali (totale n°4 elementi).

Solare termico (produzione acqua calda)

☐ Presente : Vetustà (anni) ☒ Assente

Elettrico ☒ Presente : Vetustà (anni) 35 ☐ Assente

Idraulico ☒ Presente : Vetustà (anni) 35 ☐ 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 fabbricato<sup>39</sup>**

☐ Minimo<sup>40</sup>☐ Medio<sup>41</sup>☒ Massimo<sup>42</sup>**Manutenzione unità immobiliare<sup>43</sup>**☐ Minimo<sup>44</sup>☒ Medio<sup>45</sup>☐ Massimo<sup>46</sup>**Classe energetica** Classe desunta dall'ACE☐ A+☐ A☐ B☐ C☐ D☐ E☐ F☐ G☒ Non desumibile (visura CENED effettuata in data 29/08/2025)

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

**Inquinamento**

Atmosferico

☒ Assente☐ Presente

Acustico

☒ Assente☐ Presente

Elettromagnetico

☒ Assente☐ Presente

Ambientale

☒ Assente☐ Presente**Esposizione prevalente dell'immobile<sup>47</sup>**☐ Minimo<sup>48</sup>☐ Medio<sup>49</sup>☒ Massimo<sup>50</sup>**Luminosità dell'immobile<sup>51</sup>**☐ Minimo<sup>52</sup>☐ Medio<sup>53</sup>☒ Massimo<sup>54</sup>**Panoramicità dell'immobile<sup>55</sup>**☒ Minimo<sup>56</sup>☐ Medio<sup>57</sup>☐ Massimo<sup>58</sup>**Funzionalità dell'immobile<sup>59</sup>**☐ Minimo<sup>60</sup>☐ Medio<sup>61</sup>☒ Massimo<sup>62</sup>**Finiture dell'immobile<sup>63</sup>**☐ Minimo<sup>64</sup>☒ Medio<sup>65</sup>☐ Massimo<sup>66</sup>

### **3. Audit documentale e Due Diligence**<sup>67</sup>

#### ***3.1 Legittimità edilizia – urbanistica***<sup>68</sup>

##### **Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

☒ 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**

☒ Concessione Edilizia n. 56 del 04/12/1986 prot. n. 252 reg. costruzioni n. 2

☒ Certificato Abitabilità prot. n. 4474/90 del 30/01/1996

Fonte documentazione visionata: Comune di Gavardo Ufficio Urbanistica ed Edilizia

Privata

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 19 / 09 / 2025

##### **Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico ☒ Vigente ☐ Adottato

Convenzione Urbanistica ☒ No ☐ Si

Cessioni diritti edificatori ☒ No ☐ Si

##### **Limitazioni urbanistiche**

Vincoli urbanistici ☒ No ☐ Si

Vincoli ambientali ☒ No ☐ Si

Vincoli paesaggistici ☒ No ☐ Si

##### **DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto **Ing. Alberto Gandossi**, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia

di Brescia al n° 6078, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119,

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

posta elettronica [alberto@studiogandossi.it](mailto:alberto@studiogandossi.it) – posta certificata [alberto.gandossi@ing-pec.eu](mailto:alberto.gandossi@ing-pec.eu), in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di 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:

Si riscontrano difformità nel distributivo interno con modifiche ai tavolati divisorii. Più nello specifico il locale unico negozio è stato diviso in due stanze mediante una pannellatura in legno di piccolo spessore, non è stato realizzato l'antibagno e ed è stato costruito un ripostiglio. Le vetrine esterne presentano delle porte d'ingresso in posizione difforme rispetto a quanto riportato nell'elaborato grafico autorizzato.

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

☐ No, perché

☒ Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : € 4.000,00 per la richiesta di concessione in sanatoria che regolarizza le difformità tra i titoli reperiti.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo



scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esauritivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritti grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

### 3.2 Rispondenza catastale<sup>69</sup>

Immobile identificato in mappa al Foglio 16 Sezione NCT particella 5206

☒ Sub. 1 categoria C/1 classe 7 consistenza 219 mq Rendita €. 3.483,60

Documentazione visionata

☐ Direttamente presso Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio

☒ Da siti web : **SISTER**

Elenco documentazione visionata

☐ Visura storica Catasto Terreni ☒ Visura storica Catasto Fabbricati

☒ Scheda catastale ☒ Elaborato planimetrico di subalternazione

☒ Elenco immobili ☒ Estratto mappa

☐ Tipo Mappale ☐ Tipo Frazionamento

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 04 / 08 / 2025

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **Ing. Alberto Gandossi**, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 6078, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119, posta elettronica [alberto@studiogandossi.it](mailto:alberto@studiogandossi.it) – posta certificata [alberto.gandossi@ing-pec.eu](mailto:alberto.gandossi@ing-pec.eu), in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

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

Si riscontrano difformità nel distributivo interno con modifiche ai tavolati divisorii. Più nello specifico il locale unico negozio è stato diviso in due stanze mediante una pannellatura in legno di piccolo spessore, non è stato realizzato l'antibagno nel primo servizio igienico, il secondo è stato trasformato in ripostiglio.

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

**3.3 Verifica della titolarità**<sup>70</sup>**Inquadramento della titolarità**

- Tipo di atto : cessione di quota sociale e trasformazione di società

- Notaio : Simonetta Palombo

- Data atto : 22/12/2003

- Repertorio : 66764

- Raccolta : 20026

- Estremi Registrazione : Lonato il 23/12/2003 al n.1453 Serie 1

- Estremi Trascrizione : Salò il 31/12/2003 N. 9433 N. 6518

**Titolo di provenienza**

- Tipo di atto : compravendita

- Notaio : Simonetta Palombo

- Data atto : 28/09/1990

- Repertorio : 34147

- Raccolta : 8055

- Estremi Registrazione : Verolanuova il 16/10/1990 al n.1024 Serie 2V

- Estremi Trascrizione : Salò il 23/10/1990 N. 4179 Reg. Gen. e N. 3165 Reg. Part.

☒ Quota di proprietà ☒ Intera [1/1] ☐ Parte: indicare la quota [ \_\_/\_\_ ]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

☐ Usufrutto ☒ No

☐ Nuda proprietà ☒ No

**Condizioni limitanti**

Servitù ☐ Non sono presenti servitù ☒ Sono presenti servitù

☐ da titolo :

☒ apparenti: vi sono servitù apparenti di tipo condominiale, l'immobile fa parte di un complesso immobiliare e vi sono servitù di tipo condominiale in merito agli impianti. All'immobile si accede mediante corte comune e al vano contatori comune si accede mediante scala comune in vano scala interno e passaggio comune.

Vincoli ☒ No ☐ Si se Si quali

Oneri ☒ No ☐ Si se Si quali

Pesi ☒ No ☐ Si se Si quali

Gravami ☒ No ☐ Si se Si quali

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

☒ Libero☐ Occupato

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa) 03 / 09 / 2025

#### **4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**<sup>71</sup>

Sono presenti difformità urbanistiche e catastali come meglio specificato nei paragrafi precedenti.

L'immobile fa parte di un complesso immobiliare, vi sono servitù apparenti di tipo con-

---

dominiale in merito agli impianti.

L'immobile è inserito nel condominio denominato "Condominio ROMA DUE" in Via Agreste n° 20 Gavardo (BS) con l'unità immobiliare in oggetto, censita catastalmente al Foglio 16/NCT particella 5206 subalterno 1, in cui sono inserite servitù apparenti per

impianti. In data 19/09/2025 l'amministratore condominiale ha fornito le seguenti informazioni:

- Millesimi di proprietà = 241,41
- Arretrati non corrisposti per le spese condominiali di competenza dei millesimi di proprietà €. 6.790,79;
- Spese condominiali dell'anno in corso di competenza dei millesimi di proprietà €. 1.400,18;
- Spese ordinarie di gestione annua di competenza dei millesimi di proprietà ammontano mediamente a complessivi €. 1.400,00;
- Il Condominio Roma Due è dotato di impianto di riscaldamento autonomo.
- L'amministratore non ha fornito informazioni aggiuntive per l'immobile in oggetto.

Si sottolinea che nella quota dei millesimi di proprietà corrispondenti sono compresi, oltre al negozio oggetto della presente relazione, anche le relative comproprietà delle parti comuni.

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

TRASCRIZIONE del 31/12/2003 - Registro Particolare 6518 Registro Generale 9433

Pubblico ufficiale PALOMBO SIMONETTA Repertorio 66764 del 22/12/2003

ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

ISCRIZIONE del 12/06/2009 - Registro Particolare 754 Registro Generale 4100

Pubblico ufficiale PEDRAZZI GIOVANNI Repertorio 124951/23370 del 05/06/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI

CREDITO

TRASCRIZIONE del 22/05/2025 - Registro Particolare 2563 Registro Generale 3345

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 3589 del

02/05/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**COMUNE A TUTTI I LOTTI****6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.**

- in data **22/07/2025**, mediante posta elettronica certificata, viene convocato presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, in quanto nominato CTU, per l'esecuzione immobiliare in oggetto;

- in data **30/07/2025**, mediante modalità telematica, accetta l'incarico conferito e presta giuramento;

- l'incarico prevede la redazione di stima degli immobili pignorati ai sensi del "Art. 173 bis Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" Legge 80 del 14 maggio

2005; avendo fissato l'udienza di comparizione delle parti in data **10/22/2025**, la relazione peritale CTU deve essere depositata 30 giorni prima e quindi entro il

**10/11/2025;**

- esegue visure catastali e ipotecarie attraverso il canale telematico Sister;

- richiede ed ottiene copia dell'atto di acquisto degli immobili oggetto della presente all'archivio notarile;

- presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Brescia (BS) ricerca contratti di locazione e preliminari di vendita;

- in data **05/08/2025** richiede accesso agli atti presso il Comune di Gavardo (BS);

- in data **02/09/2025** si reca presso gli immobili per eseguire il sopralluogo;

- in data **19/09/2025**, si reca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gavardo e effettua l'accesso agli atti duplicando i titoli autorizzativi degli immobili;

- Termina l'incarico con la consegna della relazione fornendo copia alle parti.



## **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'adequata 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**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui

sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. La presente perizia di stima si fonda sull'analisi dei dati forniti; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi messi a disposizione al perito.

**Condizioni limitative**

Non vi sono particolari condizioni limitative all'incarico e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazioni.

**Verifica del migliore e più conveniente uso <sup>72</sup> (HBU\_ Highest and Best Use )**

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

☒ Si☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare l'analisi estimativa)**Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione**

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

☒ Metodo del confronto☒ MCA<sup>73</sup> con nr. 6 comparabili☐ Sistema di Stima<sup>74</sup>☐ MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_ comparabili☐ Sistema di ripartizione<sup>75</sup>

☐ Analisi di regressione<sup>76</sup> semplice con nr. \_\_\_\_ dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_ dati campione

☐ Altro \_\_\_\_\_

☐ Finanziario<sup>77</sup>

☐ Capitalizzazione diretta<sup>78</sup>

☐ Capitalizzazione finanziaria<sup>79</sup>

☐ Analisi del flusso di cassa scontato<sup>80</sup>

☐ Dei costi<sup>81</sup>

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

### **LOTTO 1 / 1**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 16 Sezione NCT Particella 5206 Subalterno 1 - cat. C/1 , Classe 7 , consistenza 219 mq e rendita € 3.483,60

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in €. **266.300,00** diconsì Euro **duecentosessantaseimilatrecento/00** (vedasi analisi estimativa).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in €. **240.000,00** diconsì Euro **duecentoquarantamila/00** (vedasi analisi estimativa).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili come meglio identificato nell'elaborato planimetrico.

## **9. Dichiarazione di rispondenza**

Il sottoscritto **Ing. Alberto Gandossi**, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia

di Brescia al n° 6078, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119,  
posta elettronica [alberto@studiogandossi.it](mailto:alberto@studiogandossi.it) – posta certificata [alberto.gandossi@ing-pec.eu](mailto:alberto.gandossi@ing-pec.eu), 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
*Timbro e firma*ASTE  
GIUDIZIARIE®

Data rapporto valutazione: 29 / 09 / 2025

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

☒ Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e in condizioni di vendita forzata

☒ Elaborati fotografici degli esterni e interni

☒ Estratto mappa catastale

☒ Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili

☒ Visura storica per immobile e Scheda catastale

☒ Ispezioni telematiche

ASTE  
GIUDIZIARIE®

☒ Copia titoli autorizzativi

☒ Copia permesso di abitabilità

☒ Visura societaria storica

☒ Copia atto di provenienza

☒ Attestazione Agenzie Entrate comprovante l'assenza di contratti di locazione

☒ Documentazione fornita dall'amministratore condominiale

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## Note di riferimento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<sup>15</sup> *Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione.*

*L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.*

<sup>16</sup> *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.*

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

<sup>18</sup> *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.*

<sup>19</sup> *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.*

<sup>20</sup> *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.

<sup>21</sup> 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.

<sup>22</sup> 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.

<sup>23</sup> 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.

<sup>24</sup> Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato.

<sup>25</sup> Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

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

<sup>27</sup> Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

<sup>28</sup> Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

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

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

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

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

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

<sup>34</sup> Superficie Interna Netta (SIN): Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.

<sup>35</sup> Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie Si, in ragione dei rapporti mercantili (n). La superficie commerciale viene così calcolata:  $S1 + \sum n \cdot Si$ .

<sup>36</sup> Livello di piano: indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-1, -2, ecc) al piano terra - rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).

<sup>37</sup> Ascensore: indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.i. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espressa in anni.

<sup>38</sup> Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

<sup>39</sup> Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>40</sup> Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali

<sup>41</sup> Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).

<sup>42</sup> Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

<sup>43</sup> Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>44</sup> Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

<sup>45</sup> Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

<sup>46</sup> Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

21/07/2009

<sup>47</sup> Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>48</sup> Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.

<sup>49</sup> Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.

<sup>50</sup> Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

<sup>51</sup> Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>52</sup> Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

<sup>53</sup> Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

<sup>54</sup> Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

<sup>55</sup> Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>56</sup> Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.

<sup>57</sup> Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.

<sup>58</sup> Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.

<sup>59</sup> Funzionalità dell'immobile: disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>60</sup> Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.

<sup>61</sup> Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.

<sup>62</sup> Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.

<sup>63</sup> Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>64</sup> Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

<sup>65</sup> Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

<sup>66</sup> Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.

<sup>67</sup> Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto

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

<sup>68</sup> Legittimità edilizia – urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati.

- Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica)  
- Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)

- Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche

- Analisi della documentazione ante '67

- Verifica delle tavole progettuali

- Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali

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

<sup>69</sup> Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenze catastali allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.

<sup>70</sup> 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

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

deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio)  
- Eventuali controversie in atto.

<sup>71</sup> A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

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

<sup>72</sup> Migliore e più conveniente uso (HBU - Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.

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

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

<sup>73</sup> Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA): rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

<sup>74</sup> Sistema di stima: tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il procedimento di stima è normalmente utilizzato per determinare il valore delle caratteristiche inestimabili detti prezzi edonici (panoramicità, inquinamento, affacci, ecc.).

<sup>75</sup> Sistema di ripartizione: è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. Ove le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiali. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiali si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.

<sup>76</sup> Analisi di regressione: questa procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (mass appraisal) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro. Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione. Per regressione si intende la dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente). Questo modello mira a spiegare la relazione di tipo causa-effetto esistente tra l'insieme delle variabili fisiche (es. superfici), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato.

<sup>77</sup> Metodo finanziario: consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l'immobile oggetto di stima. La ricerca dei redditi deve essere fatta sul mercato attraverso la verifica dei canoni di locazione di immobili simili a quelli oggetto di stima.

<sup>78</sup> Capitalizzazione diretta (Direct capitalization): permette di determinare il Valore di un immobile attraverso la formula  $V = R / i$  dove R è il reddito netto (o lordo) normale e continuativo che può fornire l'immobile e i è il saggio di capitalizzazione netto (o lordo); il saggio di capitalizzazione non è un grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.

<sup>79</sup> Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization): stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi variabili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.

<sup>80</sup> 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.

<sup>81</sup> Metodo dei costi: determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®