

# 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. 352/2025

Riunita alla procedura n. \_\_\_\_/\_\_\_\_

Giudice delegato: **Dott. Davide Foppa Vicenzini**

### LOTTE E PROBLEMATICHE

| LOTTO | INDIRIZZO  | DATI CATASTALI   | Valore mercato | Valore realizzo |
|-------|--|--|----------------|-----------------|
| 01    | Gardone Val Trompia (BS)<br>Via Pietro Beretta, n.10 | NCT fg. 25 map. 118 sub. 54 - C/1<br>NCT fg. 25 map. 118 sub. 41 - C/6 | € 73.000,00    | € 62.000,00     |

#### PROBLEMATICHE:

#### IRREGOLARITA' EDILIZIE:

si sono rilevate difformità tra quanto rappresentato nelle tavole di progetto allegate ai titoli abilitativi, reperiti presso l'ufficio tecnico comunale e la situazione dei luoghi (rilevo **All.8**). Nello specifico per l'unità immobiliare negozio al piano terra, sono state rilevate le seguenti difformità rispetto al progetto allegato alla D.I.A. del 5-12-2001 Prot. N.14840 (**All.4**):

- 1) all'interno del negozio, al piano terra, in corrispondenza del locale antibagno, la parete di separazione del medesimo con il bagno risulta eseguita a 1,35 metri invece che a 1,51 metri come mostrato nel progetto presentato, risultando quindi il locale antibagno con superficie minore; di conseguenza il locale bagno confinante, risulta più ampio rispetto a quanto mostrato nella planimetria di progetto allegata alla D.I.A in variante sopra citata;
- 2) la parete a Sud realizzata e confinante con altro negozio, è stata realizzata a 7,65 metri dalla parete Nord perimetrale esterna del negozio, invece che a 7,35 metri come mostrato nella planimetria di progetto allegata alla D.I.A in variante sopra citata, risultando quindi il locale negozio con superficie maggiore;
- 3) la terrazza annessa al negozio accessibile da porta finestra dalla parete Est, è difforme in pianta rispetto a quanto mostrato nella planimetria di progetto allegata alla D.I.A in variante sopra citata, non di forma triangolare, ma, come rilevato, di forma trapezoidale con superficie maggiore.

Le difformità di cui ai punti 1), 2) e 3) si ritengono sanabili e si stima il costo per la pratica di sanatoria per un importo pari a € 2.500,00 per spese tecniche e oblazione al netto delle ritenute di legge.

Inoltre si rileva che:

- 4) l'Amministratore pro-tempore del condominio "La Romilia", a seguito di mia richiesta di informazioni e documentazione, ha comunicato (**All.9**) che:

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

- l'importo a debito dovuto all'amministrazione per le annualità 2024 e 2025 ammonta a € 4.109,53;

- l'autorimessa di pertinenza del Condominio è a tutt'oggi sprovvista dell'obbligatorio Certificato di Prevenzione Incendi in corso di validità; sono necessarie spese e opere per l'adeguamento normativo, preventivate per complessivi € 7.320,00, che riferiti ai millesimi di proprietà assegnati all'autorimessa di proprietà oggetto di perizia, si quantifica un importo preventivato pari a € 146,40.

#### IRREGOLARITA' CATASTALI:

- l'unità immobiliare negozio, per quanto sopra scritto relativamente alle irregolarità edilizie ai punti 1), 2) e 3), necessita il rifacimento delle planimetrie catastali e la redazione della pratica DOCFA;
- le variazioni catastali hanno un costo stimato in € 1.500,00 al netto delle ritenute di legge.





**Anagrafica**



Creditore procedente: **OMISSIS**

Rappresentato dall' Avvocato **OMISSIS**



Esecutato: **OMISSIS**



Custode giudiziario: Avvocato

**MARCELLO GRASSO BIONDI** (C.F. GRS MCL 83E07 B157N)  
Con Studio in Via Diaz, 34 – Cap. 25124  
Comune di BRESCIA  
Tel : 030.2403224 – Fax 030 2898240  
e-mail: avv.grassobiondi@terpingrassobiondi.it  
Pec: marcello.grasso\_biondi@brescia.pecavvocati.it



Esperto incaricato:

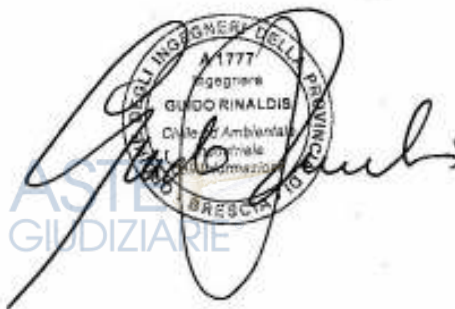
**Dott. Ing. Guido Rinaldis**



Via Della Fonte n° 1  
Città 25075 Nave (BS)  
CF RNLGDU59M26B157I  
P.IVA 03273740179  
Cell 3356098756  
Mail guidorinaldis@libero.it  
Pec guido.rinaldis@ingpec.eu



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



Timbro e firma \_\_\_\_\_



| Date |  |
|------|--|
|------|--|

|   |   |                   |
|---|---|-------------------|
| Nomina dell'esperto                                     | : | <b>03/10/2025</b> |
| Conferimento d'incarico di stima e giuramento           | : | <b>17/10/2025</b> |
| Data della consegna del rapporto di valutazione         | : | <b>11/12/2025</b> |
| Udienza per la determinazione della modalità di vendita | : | <b>11/02/2026</b> |



## LOTTO 1

**Descrizione sintetica**      Unità immobiliare a destinazione commerciale composto da negozio al piano terra per una altezza interna pari a H= 3m, con finestra in affaccio su lato Nord e porta finestra su lato Est con accesso diretto a terrazza di proprietà, locale bagno con finestra in affaccio su lato Nord con antibagno; l'unità immobiliare ha l'accesso diretto a Ovest tramite portoncino da disimpegno androne pedonale comune dal fronte Sud del fabbricato, ove si accede inoltre al vano scale e ascensore di collegamento ai piani. Come già sopra citato, all'interno dell'unità immobiliare è annessa sul lato Est una terrazza accessibile dall'interno tramite porta finestra. L'unità immobiliare oggetto di perizia risulta facente parte di un fabbricato condominiale edificato denominato "Palazzina La Romilia".  
E' inoltre compreso un box auto ubicato al secondo piano dell'autorimessa interrata.

**Ubicazione**      Comune di Gardone Val Trompia (BS), via Pietro Beretta n° 10.

**Identificativi catastali**      - NCT Foglio 25, Particella 118, subalterno 54, Piano T, Categoria C/1, Classe 5 Consistenza 45 mq, Sup.catastale totale 47 mq, Rendita Catastale Euro 727,43 (negozio);  
- NCT Foglio 25 Particella 118, subalterno 41, Piano S2, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 mq, Sup.catastale totale 15 mq, Rendita Catastale Euro 36,26 (autorimessa);

**Quota di proprietà**      **OMISSIS**

**Divisibilità dell'immobile** Non divisibile

**Più probabile valore in libero mercato**      € **73.000.00**

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)**      € **62.000.00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile.

L'immobile si trova nel Comune di Gardone Val Trompia (BS), via Pietro Beretta n° 10, questa localizzata in zona centrale del comune (**cap.1 - Inquadramento dell'immobile**).

Trattasi di un locale a destinazione commerciale posto al piano terra sul fronte Nord di un edificio pluripiano residenziale costruito su cinque piani fuori terra compreso il piano sottotetto abitabile collegati da un corpo scale e vano ascensore, con annessi cantine, magazzini e box auto posti nei due piani interrati (documentazione grafica elaborati assentiti in **All. 4**) accessibili dai mezzi per il piano primo interrato da scivolo carraio posto a Nord dalla via Siepi e per il secondo piano interrato da scivolo carraio posto a Sud dalla via Beretta; esternamente a livello strada su via Beretta si accede ai piani da androne di ingresso coperto e portoncino (**All.2 viste 1 e 2**).

L'edificio, nel suo complesso, è stato edificato negli anni duemila, in forza della Autorizzazione Edilizia n. 24-98 del 4-01-99, Concessione Edilizia n.11-99 del 30/05/1999 prot. n. 3759, della Variante alla C.E. n.11-99 del 18-04-2000 Prot. n. 4767, della Variante alla C.E. N.11-99 del 30-05-2001 Prot. n. 3759, della D.I.A. del 5-12-2001 Prot. n.14840, e con il Certificato di Agibilità n. 3/05 che veniva rilasciato in data 10/01/2005 a seguito della fine dei lavori in data 18/06/2001, veniva rilasciato dal Comune di Gardone Val Trompia l'Autorizzazione all'Abitabilità (documentazione provvedimenti in All.4).



La struttura portante è costituita da fondazioni isolate su plinti e continue sotto i muri portanti in calcestruzzo armato per la parte interrata, i plinti sono collegati da cordoli sempre in c.a.

Muri perimetrali del fabbricato, del corpo scala e contro terra per rampa discesa ai piani interrati, portanti in c.a. fino alla quota del secondo solaio, per quanto riguarda il muro del corpo scala portante fino alla copertura.

Fila di pilastri sul lato di via Beretta che partono dalla fondazione fino a quota secondo impalcato, da questa quota fino alla copertura la struttura è formata da uno scheletro costituito da travi e pilastri con tamponamento esterno.

Solai prefabbricati tipo Predalles spessore 32 cm (4+23+5 cm) per quanto riguarda i primi due impalcati parte interrata, e solai in laterocemento a travetti precompressi con pignatte spessore 28 cm (24+4 cm) per quanto riguarda tutti gli altri impalcati e la copertura.

L'accesso pedonale condominiale del fabbricato al civico 10 di via P.Beretta avviene a Sud tramite androne coperto e portoncino comune di ingresso (**All.2 viste n.ri 01 e 02**); l'ingresso al negozio avviene a mezzo di portoncino blindato.

Superato l'ingresso, si accede internamente al negozio (**All.2 viste n.ri 03, 04, 05, 06**) da cui si accede al locale antibagno con lavabo e caldaia murale (**All.2 viste n.ri 07, 08**) e bagno con water, bidet, doccia e termosifone, e parete a Nord finestrata (**All.2 viste n.ri 09, 10, 11, 12**).

Sempre dal negozio si accede a Est, a mezzo di ampia porta finestra con anta apribile e parte fissa (**All.2 vista n. 03**) alla terrazza di pertinenza a pianta trapezoidale, (**All.2 viste n.ri 13, 14, 15, 16**) delimitata a Est da parapetto in ferro e protezione della parte che si affaccia allo scivolo carrario che porta al piano secondo interrato del fabbricato condominiale.

Dall'androne di ingresso comune si accede tramite corpo scale e ascensore condominiali ai piani interrati autorimessa; al piano secondo interrato si trova il box di proprietà con apertura a mezzo di serranda metallica (**All.2 viste n.ri 19, 20, 21**)

Dalla via Beretta a Sud si accede con scivolo carraio al piano secondo interrato per il parcheggio delle autovetture e l'accesso al box di proprietà (**All.2 viste n.ri 17, 18, 22**).

Le finiture interne sono di discreta qualità con pareti intonacate al civile e tinteggiate, pavimentazione in parquet laminato; il portoncino di ingresso è del tipo blindato rivestito in pannellature in legno, le porte interne sono in legno verniciato, i serramenti di chiusura in acciaio verniciato con doppio vetro e camera d'aria.

Il riscaldamento è autonomo, radiatore nel bagno, aerotermini nel locale principale, produzione di acqua calda e sanitaria con caldaia alimentata a gas metano (ubicata nel locale antibagno), impianti in genere (idrosanitario e elettrico) sono dell'epoca di costruzione, ma il loro effettivo funzionamento non è stato possibile verificarlo (presente l'interruttore differenziale magnetotermico nel quadro elettrico interno).

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

Le condizioni generali dell'edificio risultano a loro volta in un sufficiente stato di manutenzione e non si sono rilevati particolari segni di ammaloramento, tranne relativamente al piano negozio una minima cavillatura nel muro perimetrale con il vano ascensore, soglie in pietra da riposizionarsi lungo tutto il bordo est perimetrale della terrazza, trattamento antimuffa lungo il rialzo della terrazza lato Sud; anche all'interno del box di proprietà si sono rilevate tracce di umidità dovute a infiltrazioni.

L'unità immobiliare al piano terra, che si affaccia su due lati, a Nord e a Est, gode di una sufficiente ventilazione e soleggiamento; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, ma lo stato interno di conservazione e manutenzione dell'alloggio è scarso (si ritiene non utilizzato da almeno due anni).

**Le condizioni descritte, in riferimento alle caratteristiche dello stesso, che lo collocano in una fascia del mercato di livello commisurabile all'edilizia di discreto livello, unitamente al recente anno di costruzione del medesimo (agibilità in data 10/01/2005), conferiscono una discreta commerciabilità all'immobile.**



**Adudit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia

Si  No se No vedi pagina 23

Conformità catastale

Si  No se No vedi pagina 24

Conformità titolarità

Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_



**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato

No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Spese condominiali arretrate

No  Si se Si vedi pagina 28

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 in aggiornamento**

A fronte delle ispezioni ipotecarie eseguite in aggiornamento rispetto a quelle riportate nella relazione notarile già in atti, risultano a carico dei beni oggetto di perizia (LOTTO 1) le iscrizioni e trascrizioni espressamente richiamate nell'allegato **AII.7**





**Indice - Lotto 1**

|  |    |
|--|----|
| 1. Inquadramento dell'immobile .....   | 10 |
| 2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....            | 15 |
| 3. Audit documentale e Due Diligence .....                                   | 21 |
| 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....                                 | 21 |
| 3.2 Rispondenza catastale .....  | 24 |
| 3.3 Verifica della titolarità .....  | 26 |
| 4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....                   | 28 |
| 5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente .....           | 29 |
| 6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....                            | 30 |
| 7. Analisi estimativa .....  | 31 |
| 8. Riepilogo dei valori di stima .....                                       | 35 |
| 9. Dichiarazione di rispondenza.....   | 36 |
| 10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione ..... | 37 |
| 11. Bibliografia .....   | 38 |
| Note di riferimento .....  | 39 |

**Allegati al rapporto di valutazione**





**1. Inquadramento dell'immobile**

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

**Localizzazione<sup>2</sup>**

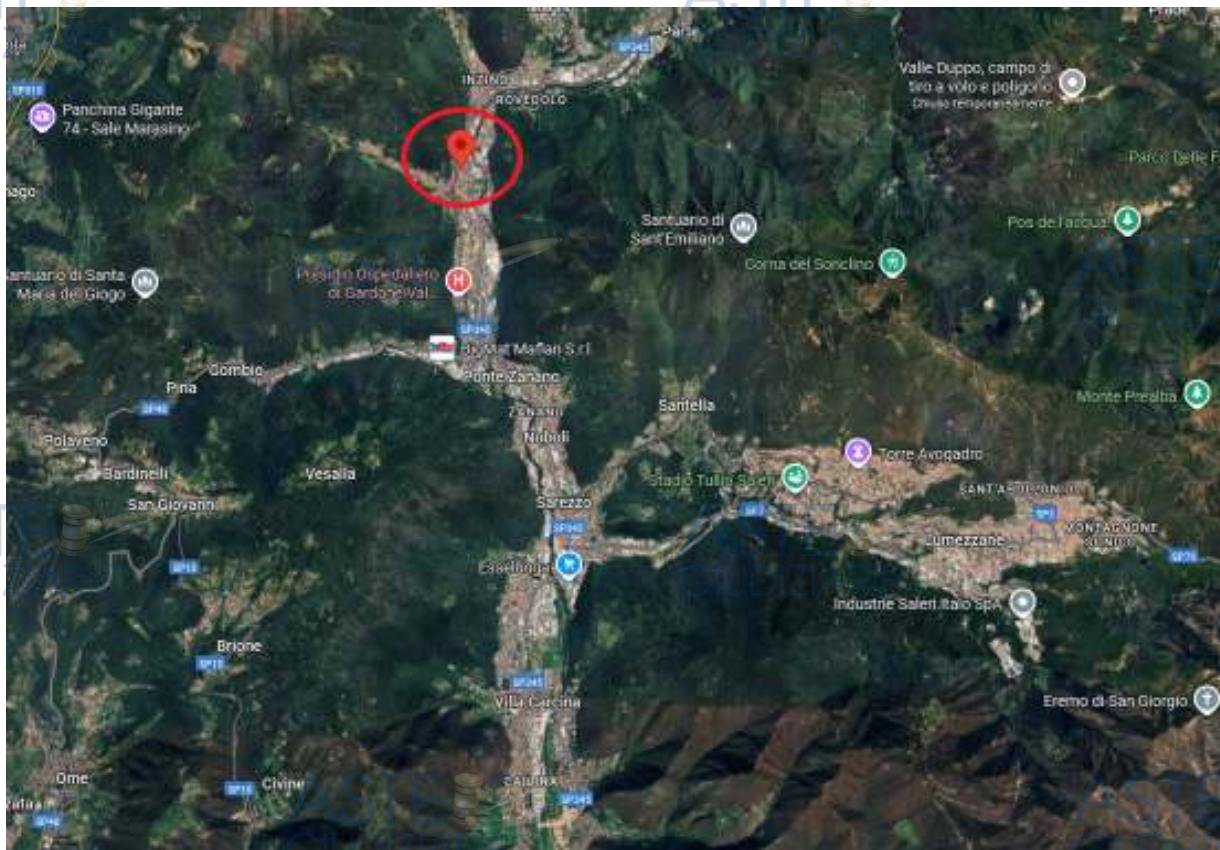
- Provincia : BRESCIA
- Comune : GARDONE VAL TROMPIA
- Frazione :
- Località :
- Quartiere :
- Via/Piazza : VIA PIETRO BERETTA
- Civico n. : 10

**Zona**

- Urbana
  - Centrale
  - Semicentrale
  - Periferica
- Extra urbana
  - Agricola
  - Industriale
  - Artigianale
  - Residenziale



### Mappa geografica



### Vista satellitare fabbricato



**Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>3</sup>**

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

**Tipologia immobiliare<sup>6</sup>**

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

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

**Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>12</sup>**

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

**Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>13</sup>**

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft<sup>14</sup>)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina
- altro – negozio



### Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica



- Struttura in elevazione : OSSATURA IN C.A.
- Solai : TIPO PREDALLES E LATEROCEMENTO
- Copertura : LATEROCEMENTO FALDE E GRONDE IN C.A.
- Murature perimetrali : MURI IN LATERIZIO
- Coibentazioni/Isolamenti : SI
- Divisori tra unità : TAVOLATI
- Infissi esterni : IN ALLUMINIO
- Infissi interni : IN LEGNO
- Pavimenti e rivestimenti : LAMINATO IN LEGNO E GRES PORCELLANATO
- Impianto riscaldamento : AUTONOMO
- Impianto sanitario : CON ELEMENTI IN CERAMICA
- Impianto gas : ESISTENTE
- Impianto elettrico : ESISTENTE
- Impianto climatizzazione :
- Altri impianti :
- Allaccio fognatura : ESISTENTE
- Fonti rinnovabili :
- Finiture esterne : INTONACO
- N. totale piani : 05 PIANI FUORI TERRA
- Altro :





**Dimensione**<sup>15</sup>

- Piccola
- Media
- Grande



**Caratteri domanda e offerta**<sup>16</sup>

Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente



Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente



**Forma di mercato**<sup>17</sup>

Concorrenza monopolistica<sup>18</sup>

- Concorrenza monopolistica ristretta<sup>19</sup>
- Oligopolio<sup>20</sup>
- Monopolio<sup>21</sup>
- Monopolio bilaterale<sup>22</sup>



**Filtering**<sup>23</sup>

- Assente
- Up
- Down



**Fase del mercato immobiliare**<sup>24</sup>

- Recupero<sup>25</sup>
- Espansione<sup>26</sup>
- Contrazione<sup>27</sup>
- Recessione<sup>28</sup>



**Altro**



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

### DATO IMMOBILIARE<sup>29</sup>

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito<sup>30</sup>

#### Identificazione catastale<sup>31</sup>

Comune Censuario



GARDONE VAL TROMPIA



Tipologia Catasto

Terreni

Fabbricati

Identificativo

Sezione NCT

Fg.25, Particella 118

Subalterni 41 e 54

#### Confini

Indicare i confini catastali (Sub. 54)

Nord sub. 37 (partita speciale A – area parcheggio)

Ovest sub. 59 (altra proprietà)

Sud sub. 53 (altra proprietà)

Est sub. 37 (partita speciale A – rampa carraia)

#### Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Date del sopralluogo (gg/mm/aa) : 03-21-28/11/2025



**Criterio di misurazione**

- SEL<sup>32</sup> - Superficie Esterna Lorda
- SIL<sup>33</sup> - Superficie Interna Lorda
- SIN<sup>34</sup> - Superficie Interna Netta



**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale **ASTE GIUDIZIARIE** m<sup>2</sup> 54,00



Superficie secondarie

Indice mercantile<sup>35</sup>

|   |                |              |             |
|---|----------------|--------------|-------------|
| <input type="checkbox"/> Balconi                                  | m <sup>2</sup> | _____        | _____ %     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Terrazza                      | m <sup>2</sup> | <u>16,00</u> | <u>35</u> % |
| <input type="checkbox"/> Veranda                                  | m <sup>2</sup> | _____        | _____ %     |
| <input type="checkbox"/> Soffitta <sup>36</sup>                   | m <sup>2</sup> | _____        | _____ %     |
| <input type="checkbox"/> Mansarda <sup>37</sup>                   | m <sup>2</sup> | _____        | _____ %     |
| <input type="checkbox"/> Soppalco                                 | m <sup>2</sup> | _____        | _____ %     |
| <input type="checkbox"/> Loggiato                                 | m <sup>2</sup> | _____        | _____ %     |
| <input type="checkbox"/> Taverna <sup>38</sup>                    | m <sup>2</sup> | _____        | _____ %     |
| <input type="checkbox"/> Cantina <sup>39</sup>                    | m <sup>2</sup> | _____        | _____ %     |
| <input type="checkbox"/> Sgombero <sup>40</sup>                   | m <sup>2</sup> | _____        | _____ %     |
| <input type="checkbox"/> Portico                                  | m <sup>2</sup> | _____        | _____ %     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa                   | m <sup>2</sup> | <u>13,50</u> | <u>50</u> % |
| <input type="checkbox"/> Posto auto coperto                       | m <sup>2</sup> | _____        | _____ %     |
| <input type="checkbox"/> Posto auto scoperto                      | m <sup>2</sup> | _____        | _____ %     |
| <input type="checkbox"/> Area esclusiva                           | m <sup>2</sup> | _____        | _____ %     |
| <input type="checkbox"/> Area condominiale <sup>41</sup> scoperta | m <sup>2</sup> | _____        | _____ %     |
| <input type="checkbox"/> Area condominiale coperta                | m <sup>2</sup> | _____        | _____ %     |

**Superficie commerciale<sup>42</sup>**

**m<sup>2</sup> 66,35**







Elementi radianti

- radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro

Condizionamento



Presente : Vetustà (anni)

Assente



Se presente indicare se

- Totale
- Parziale : Vetustà (anni)



Solare termico (produzione acqua calda)

Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

Assente

Elettrico



Presente : Vetustà (anni) 25

Assente



Idraulico

Presente : Vetustà (anni) 25

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>46</sup>



- Minimo<sup>47</sup>
- Medio<sup>48</sup>
- Massimo<sup>49</sup>



**Manutenzione unità immobiliare**<sup>50</sup>

- Minimo<sup>51</sup>
- Medio<sup>52</sup>
- Massimo<sup>53</sup>



**Classe energetica**



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



**Inquinamento**

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



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





**Esposizione prevalente dell'immobile**<sup>54</sup>



Minimo<sup>55</sup>

Medio<sup>56</sup>

Massimo<sup>57</sup>



**Luminosità dell'immobile**<sup>58</sup>

Minimo<sup>59</sup>

Medio<sup>60</sup>

Massimo<sup>61</sup>



**Panoramicità dell'immobile**<sup>62</sup>



Minimo<sup>63</sup>

Medio<sup>64</sup>

Massimo<sup>65</sup>



**Funzionalità dell'immobile**<sup>66</sup>

Minimo<sup>67</sup>

Medio<sup>68</sup>

Massimo<sup>69</sup>



**Finiture dell'immobile**<sup>70</sup>



Minimo<sup>71</sup>

Medio<sup>72</sup>

Massimo<sup>73</sup>



**Altro**



L'unità immobiliare oggetto di valutazione si affaccia su tre fronti est nord e sud, risultando comunque sufficientemente ventilato e soleggiato.

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

Le condizioni generali dell'edificio risultano a loro volta un discreto stato di manutenzione.





### 3. Audit documentale e Due Diligence <sup>74</sup>

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica <sup>75</sup>

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato ricostruito successivo 01/09/1967

Fabbricato originario 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 (All.4)

Permesso di Costruire

Denuncia Inizio Attività (DIA) (All.4)

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

Altro:

Pratiche in sanatoria

Condonò edilizio

Certificato Abitabilità (All.4)

Presente : CERTIFICATO n. 3 del 10/01/2005

Assente

Motivo assenza:

Indicare la documentazione visionata

Pratiche Edilizie:

- Autorizzazione Edilizia n. 24-98 del 4-01-99;
- Variante alla C.E. n.11-99 del 18-04-2000 Prot. n. 4767;
- Variante alla C.E. N.11-99 del 30-05-2001 Prot. n. 3759;
- D.I.A. del 5-12-2001 Prot. n.14840;
- Agibilità n. 3/05 in data 10/01/2005

Fonte documentazione visionata

UFFICIO TECNICO ED. PRIVATA COMUNE DI GARDONE V.T.

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

18/11/2025





### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico
  - Prima Variante Generale Vigente P.G.T. (**AII.5**)
  - Adottato
  
- Convenzione Urbanistica
  - No
  - Si se Si inserire gli estremi della convenzione: trascritta presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26 gennaio 1999 ai n.ri 2.235 r.g. e 1.586 r.p..
  
- Cessioni diritti edificatori
  - No
  - Si se Si inserire gli estremi dell'atto



### Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
  - No
  - Si se Si quali
  
- Vincoli ambientali
  - No
  - Si se Si quali
  
- Vincoli paesaggistici
  - No
  - Si se Si quali



### Altro



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al **nr. 1777**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gardone Val Trompia (**All.4**) ed in base a quanto rilevato in loco (**All. 8**), 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 per le seguenti motivazioni:

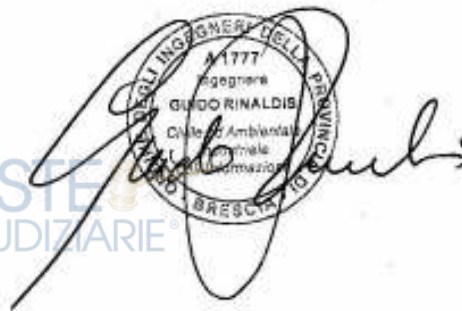
si sono rilevate difformità tra quanto rappresentato nelle tavole di progetto allegate ai titoli abilitativi, reperiti presso l'ufficio tecnico comunale e la situazione dei luoghi (rilevo **All.8**). Nello specifico per l'unità immobiliare negozio al piano terra, sono state rilevate le seguenti difformità rispetto al progetto allegato alla D.I.A. del 5-12-2001 Prot. N.14840 (**All.4**):

1) all'interno del negozio, al piano terra, in corrispondenza del locale antibagno, la parete di separazione del medesimo con il bagno risulta eseguita a 1,35 metri invece che a 1,51 metri come mostrato nel progetto presentato, risultando quindi il locale antibagno con superficie minore; di conseguenza il locale bagno confinante, risulta più ampio rispetto a quanto mostrato nella planimetria di progetto allegata alla D.I.A in variante sopra citata;

2) la parete a Sud realizzata e confinante con altro negozio, è stata realizzata a 7,65 metri dalla parete Nord perimetrale esterna del negozio, invece che a 7,35 metri come mostrato nella planimetria di progetto allegata alla D.I.A in variante sopra citata, risultando quindi il locale negozio con superficie maggiore;

3) la terrazza annessa al negozio accessibile da porta finestra dalla parete Est, è difforme in pianta rispetto a quanto mostrato nella planimetria di progetto allegata alla D.I.A in variante sopra citata, non di forma triangolare, ma, come rilevato, di forma trapezoidale con superficie maggiore.

Le difformità di cui ai punti 1), 2) e 3) si ritengono sanabili e si stima il costo per la pratica di sanatoria per un importo pari a € 2.500,00 per spese tecniche e oblazione al netto delle ritenute di legge.



Stampa circolare dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia, n. 1777, Guido Rinaldis, Ingegnere, Corso Ambientale, 10, 25100 Brescia.

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

- No  
 Si



### 3.2 Rispondenza catastale <sup>76</sup>

Immobile identificato in mappa al Foglio **25**

Sezione **NCT** particella **118**

|  |                      |                 |                          |                         |
|--|----------------------|-----------------|--------------------------|-------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Sub. <b>54</b> | Categoria <b>C/1</b> | Classe <b>5</b> | Consistenza <b>45 mq</b> | Rendita € <b>727,43</b> |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sub. <b>41</b> | Categoria <b>C/6</b> | Classe <b>4</b> | Consistenza <b>13 mq</b> | Rendita € <b>36,26</b>  |

Quota di proprietà **OMISSIS**



Documentazione visionata

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



Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Schede catastali
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro



Data verifica catastale (gg/mm/aa)

20/10/2025 (All.1)



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al **nr. 1777**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata telematicamente all'Agenzia Entrate, Ufficio provinciale di Brescia Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

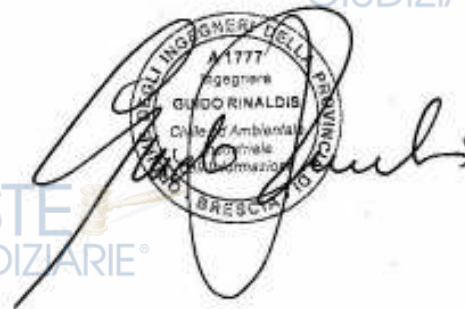
- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
- le unità immobiliari, per tutto quanto sopra scritto relativamente alle difformità edilizie riscontrate, si ripercuotono catastalmente e necessitano il rifacimento della planimetria catastale e della pratica docfa;

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

- vengono stimati costi per € 1.500,00 al netto delle ritenute di legge.

Note :

L'ammontare del costo si quantifica in un importo sommario ed indicativo di € **1.500,00 (diconsi euro mille/00)**, esclusi diritti catastali. Tutti gli imponibili riportati per la sistemazione delle pratiche catastali si intendono orientativi e approssimativi, al netto di IVA ed eventuali oneri accessori 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 sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.





### 3.3 Verifica della titolarità <sup>77</sup>

(vedi anche relazione notarile allegata agli atti)

#### Titolo di provenienza e inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : ATTO DI COMPRAVENDITA TRA PARTE VENDITRICE **OMISSIS**  
E PARTE ACQUIRENTE **OMISSIS (All.3)**
- Notaio : DOTT. TOMMASO DE NEGRI IN VICENZA (VI)
- Data atto : 12 OTTOBRE 2023
- Repertorio : 18292
- Raccolta : 14769
- Estremi Trascrizione : 26 OTTOBRE 2023 A BRESCIA N. 47514 R.G. / N. 32826 R.P.

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

- Usufrutto  No  Si se Si indicare il nominativo

- Nuda proprietà  No  Si se Si indicare il nominativo \_\_\_\_\_



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





### Condizioni limitanti

- Servitù  Non sono presenti servitù  
 Sono presenti servitù  
 da titolo :  
 apparenti:



- Vincoli  No  
 Si se Si quali
- Oneri  No  
 Si se Si quali



- Pesì  No  
 Si se Si quali

- Gravami  No  
 Si se Si quali



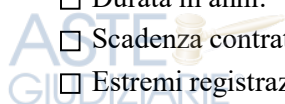
### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero:  
 Occupato :



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

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



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

No se No perché



Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa); 03/11/2025





**4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>78</sup>**

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

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

**Relativamente all'esistenza di eventuali debiti verso l'amministrazione condominiale " PALAZZINA LA ROMILIA", l'amministratore pro tempore ha risposto alla mia email di richiesta del 25/11/2025 (All.9), nella quale si evince un debito residuo annualità 2024 e 2025 pari a € € 4.109,53.**

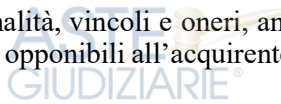
**Inoltre viene rilevato che l'autorimessa di pertinenza del Condominio è a tutt'oggi sprovvista dell'obbligatorio Certificato di Prevenzione Incendi in corso di validità; sono necessarie spese e opere per l'adeguamento normativo, preventivate per complessivi € 7.320,00, che riferiti ai millesimi di proprietà assegnati all'autorimessa di proprietà oggetto di perizia, si quantifica un importo preventivato pari a € 146,40.**





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

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



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





**6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.**

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

In data 03/10/2025 mi veniva conferito l'incarico di stima presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.

In data 17/10/2025 come richiesto, invio via pec alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia il giuramento di rito.

In data 20.10.2025 effettuavo l'accesso all'agenzia delle entrate per reperire tutta la documentazione catastale.

In data 20/10/2025 invio via pec allo sportello unico del Comune di Gardone Val Trompia formale richiesta di accesso agli atti per l'esame della documentazione edilizia e l'estrazione delle copie dei provvedimenti che successivamente in data 18/11/2025 mi venivano forniti.

In accordo preventivo con il custode giudiziario nominato, il sottoscritto perito si è recato nelle seguenti date: 03/11/2025, 21/11/2025, 28/11/2025 presso gli immobili oggetto di pignoramento, al fine di effettuare le verifiche tecniche necessarie per la stesura della presente relazione di stima.



## 7. Analisi estimativa – All.6

### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

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

### Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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



### Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

**Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.**

### Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

**Non sono state rilevate condizioni limitanti l'incarico.**

### Verifica del migliore e più conveniente uso <sup>79</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 autorizzato 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>80</sup> con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di Stima <sup>81</sup>
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione <sup>82</sup>
  - Analisi di regressione <sup>83</sup> semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
  - Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
  - Altro \_\_\_\_\_
- Finanziario <sup>84</sup>
- Capitalizzazione diretta <sup>85</sup>
  - Capitalizzazione finanziaria <sup>86</sup>
  - Analisi del flusso di cassa scontato <sup>87</sup>

Dei costi <sup>88</sup>

Metodo Statistico Matematico

*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.*

*In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*



## **Indagini di mercato.**

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

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

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

In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali il **"Listino dei Valori degli Immobili" edito da agenzia Probrixia della Camera di Commercio di Brescia 2025**, in rapporto a zone che presentano analogia e vicinanza geografica con quelle oggetto di stima, **la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia del Territorio 1° semestre 2025**, e i dati desunti dal **"Borsino Immobiliare.it" (10/2025), per le valutazioni e consulenze immobiliari nazionali**.

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

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

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

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

## **Metodo statistico matematico (Analisi Estimativa I).**

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

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

La prima fase di tale metodo concerne la determinazione dell'intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata, ovvero la determinazione del valore medio zonale. Per la definizione dell'intervallo zonale trova applicazione il metodo statistico matematico della deviazione standard che fornisce l'indicazione della distanza (allargamento) dei valori campionati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo entro il quale con la probabilità del 68% ricade il più probabile valore di mercato degli immobili esaminati. Il valore della deviazione standard espresso nell'analisi estimativa (Allegato 1) è stato desunto utilizzando le quotazioni reperite sulla base alle indagini di mercato, più sopra specificate.

La seconda fase di tale metodo concerne la determinazione del valore unitario da adottare nel caso analizzato in relazione alle caratteristiche peculiari dell'immobile esaminato, sulla base dei criteri più sopra specificati. La deviazione standard fissata in 212,67 €/mq fornisce l'indicazione del "range" di valore di mercato utilizzabili rispetto al valore medio di zona pari a 1.342,33 €/mq e quindi l'intervallo entro il quale viene compreso il valore di alloggi residenziali in normale stato di commerciabilità ubicati nella zona a parità di prestazioni, finiture impianti e servizi.

**Nel caso in esame, tenuto conto delle caratteristiche e dello stato di scarsa manutenzione in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di valutazione, si ritiene che il valore pari a € 1.100,00 €/mq possa essere adottato quale valore unitario dei beni immobili sopra descritti.**

#### **Cost approach (Analisi Estimativa II).**

L'analisi dei costi è stata sviluppata attraverso il metodo sintetico comparativo e la stima del valore di costo dei beni detta "cost approach".

La valutazione dei beni in base al loro costo di produzione detta "cost approach" è stata impostata sulla sommatoria tra il valore di mercato del suolo su cui sorgono i beni ed il valore del costo di riproduzione deprezzato dell'alloggio oggetto di stima.

Il costo di costruzione di un fabbricato comunemente annovera:

- "costi principali" ovvero, costo di acquisto dell'area e/o valore di mercato del terreno su cui sorge l'edificio, costo di costruzione (materiali e mano d'opera) e costi per gli oneri di urbanizzazione ed i contributi concessori;

- costi accessori ovvero commissioni e oneri di intermediazione, spese di progettazione, direzione lavori certificazioni e collaudi, oneri finanziari e profitto normale dell'imprenditore immobiliare.

Il costo tecnico di costruzione viene ordinariamente stimato in riferimento a costi parametrici rilevati per interventi di nuova costruzione di tipologia simile (prezziario tipologico). Gli oneri concessori sono costituiti dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dal contributo sul costo di costruzione; tali oneri sono analiticamente valutabili sulla base delle determinazioni del Comune di ubicazione dei beni e/o quantificabili forfettariamente sulla base dell'esperienza del tecnico valutatore.

Gli oneri professionali, progettazione urbanistica, architettonica, strutturale e impiantistica, D.L., sicurezza collaudi tecnici, sondaggi geognostici, accatastamento, certificazioni etc., sono desumibili dai tariffari professionali.

Gli interessi passivi rispecchiano il costo del capitale, variabile in base alla congiuntura economica. Per stabilire il deprezzamento, rispetto al Valore del costo di ricostruzione a nuovo, si è tenuto conto della vetustà e della obsolescenza dell'edificio costituente il bene o al quale il bene appartiene. La vetustà esprime la minore durata probabile del servizio reso da un edificio invecchiato rispetto a quello con medesimi caratteri tipologici e costruttivi appena costruito. L'obsolescenza esprime la mancata rispondenza dell'edificio esistente ai bisogni dovuti ai modelli di vita ed alla innovazione tecnologica, il decadimento reddituale dovuto anche alla sempre più frequente necessità di eseguire interventi di manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico tecnologico. L'obsolescenza va valutata in base alla destinazione dell'immobile considerato. In generale un immobile industriale ha una maggiore vetustà fisica ed obsolescenza funzionale rispetto al fabbricato residenziale. I centri commerciali, ad esempio, dopo quindici anni hanno un declino più che proporzionale all'età. Nel caso in esame il deprezzamento operato tiene conto della recente realizzazione del fabbricato all'interno del quale l'unità in esame è collocata ma anche dell'obsolescenza in termini di caratteristiche qualitative degli impianti esistenti.

Il profitto del promotore, infine, rappresenta la remunerazione del fattore di produzione impresa e, quindi, l'aspettativa di profitto del soggetto che organizza l'intero processo produttivo e richiede per sé un corrispettivo sia per l'attività svolta che per il capitale di rischio.

Il Cost approach è stato utilizzato quale strumento di verifica dell'affidabilità delle informazioni fornite dalle fonti di settore utilizzate, richiamate nel paragrafo indagini di mercato.

**Attraverso tale metodo si è inoltre voluta verificare la coerenza dei giudizi di valore espressi nell'applicazione del metodo comparativo statistico matematico.**



## 8. Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO 01

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio **25** Sezione **NCT** Mappale **118**

- Subalterno **54** - cat. **C/1** , Classe **5** , consistenza **45 mq** e rendita **€ 727,43**

- Subalterno **41** - cat. **C/6** , Classe **4** , consistenza **13 mq** e rendita **€ 36,26**

#### Per la quota di 1/1:

Il più probabile valore in libero mercato in base all'analisi statistico matematico viene di fatto quantificato in **€ 73.000,00** diconsi Euro settantatremila/00 (vedasi analisi estimativa I, **All.6**)

Il più probabile valore in base all'analisi dei costi viene di fatto quantificato in **€ 41.000,85** (vedasi analisi estimativa II, **All.6**)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 62.000,00**, diconsi Euro sessantaduemila/00



#### Note

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

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

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



**9. Dichiarazione di rispondenza**

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di:

**BRESCIA**

Iscritto all'Ordine degli:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Ingegneri della Provincia di Brescia**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- 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®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Timbro e firma \_\_\_\_\_

Data rapporto valutazione: 11/12/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione (Lotto 1)**

1. LOTTO 1 – COMUNE DI GARDONE VAL TROMPIA (BS) - UNITA' IMMOBILIARE COMMERCIALE E ANNESSA TERRAZZA AL PIANO TERRA, CON ANNESSO BOX AUTO AL SECONDO PIANO INTERRATO. VISURE CATASTALI STORICHE PER IMMOBILE CENSUARIO DI GARDONE VAL TROMPIA, ELENCO SUBALTERNI E DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI, PLANIMETRIE CATASTALI - ESTRATTO MAPPA
2. LOTTO 1 – COMUNE DI GARDONE VAL TROMPIA (BS) - UNITA' IMMOBILIARE COMMERCIALE E ANNESSA TERRAZZA AL PIANO TERRA, CON ANNESSO BOX AUTO AL SECONDO PIANO INTERRATO. ELABORATI FOTOGRAFICI
3. LOTTO 1 - COMUNE DI GARDONE VAL TROMPIA (BS) - UNITA' IMMOBILIARE COMMERCIALE E ANNESSA TERRAZZA AL PIANO TERRA, CON ANNESSO BOX AUTO AL SECONDO PIANO INTERRATO - COPIA ATTO DI PROVENIENZA COMPRAVENDITA NOTAIO TOMMASO DE NEGRI IN VICENZA DEL 12/10/2023 REP. 18292 RACC. 14769
4. LOTTO 1 – COMUNE DI GARDONE VAL TROMPIA (BS) - UNITA' IMMOBILIARE COMMERCIALE E ANNESSA TERRAZZA AL PIANO TERRA, CON ANNESSO BOX AUTO AL SECONDO PIANO INTERRATO - COPIA TITOLI AUTORIZZATIVI, CERTIFICATO ABITABILITA' - ESTRATTO DOCUMENTAZIONE GRAFICA ALLEGATA
5. LOTTO 1 - COMUNE DI GARDONE VAL TROMPIA (BS) - UNITA' IMMOBILIARE COMMERCIALE E ANNESSA TERRAZZA AL PIANO TERRA, CON ANNESSO BOX AUTO AL SECONDO PIANO INTERRATO - ESTRATTO STRUMENTI URBANISTICI - P.G.T. VIGENTE (PRIMA VARIANTE GENERALE DEL 24-11-2022) - PIANO DELLE REGOLE – AZIONI DI PIANO - STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
6. LOTTO 1 – COMUNE DI GARDONE VAL TROMPIA (BS) - UNITA' IMMOBILIARE COMMERCIALE E ANNESSA TERRAZZA AL PIANO TERRA, CON ANNESSO BOX AUTO AL SECONDO PIANO INTERRATO - PREZZI DI RIFERIMENTO, ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA, ANALISI DEI COSTI
7. LOTTO 1 – COMUNE DI GARDONE VAL TROMPIA (BS) - UNITA' IMMOBILIARE COMMERCIALE E ANNESSA TERRAZZA AL PIANO TERRA, CON ANNESSO BOX AUTO AL SECONDO PIANO INTERRATO - AGGIORNAMENTO ISPEZIONI IPOTECARIE PER IMMOBILE
8. LOTTO 1 – COMUNE DI GARDONE VAL TROMPIA (BS) - UNITA' IMMOBILIARE COMMERCIALE E ANNESSA TERRAZZA AL PIANO TERRA, CON ANNESSO BOX AUTO AL SECONDO PIANO INTERRATO - RILEVO UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI ESECUZIONE E DIFFORMITA' EDILIZIE RILEVATE
9. LOTTO 1 – COMUNE DI GARDONE VAL TROMPIA (BS) - UNITA' IMMOBILIARE COMMERCIALE E ANNESSA TERRAZZA AL PIANO TERRA, CON ANNESSO BOX AUTO AL SECONDO PIANO INTERRATO - AMMINISTRATORE PRO TEMPORE CONDOMINIO “LA ROMILIA” SIG.RA BREVI ELENA - REGOLAMENTO CONDOMINIALE, COPIA TABELLA MILLESIMALE - COMUNICAZIONE SALDO SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE GESTIONI 2024 E 2025 - MANCATA CONFORMITA' NORME VV.F AUTORIZZAZIONE CONDOMINIALE INTERRATA.



## 11. Bibliografia

*IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.*

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

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

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

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

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

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

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

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

## Note di riferimento

<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;
- fase del mercato immobiliare.

<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> *Rapporto mercantile superficario ( $\pi$ ): 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:  $\pi = p_i : p_1$*

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

<sup>37</sup> **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).

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

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

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

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

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

<sup>43</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>44</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>45</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>46</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>47</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>48</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>49</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>50</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>51</sup> **Minimo:** l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

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

<sup>53</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.

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

<sup>55</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>56</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>57</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>58</sup> *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>59</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>60</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>61</sup> *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

<sup>62</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>63</sup> *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

<sup>64</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>65</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>66</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>67</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>68</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>69</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>70</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>71</sup> *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

<sup>72</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>73</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>74</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>75</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>76</sup> *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.*

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

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

<sup>78</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>79</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>80</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>81</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>82</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>83</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>84</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>85</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>86</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>87</sup> *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis – DCF) 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>88</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.*

