

## 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 in garanzia delle esposizioni creditizie

### TRIBUNALE DI BRESCIA

#### Esecuzione Immobiliare n. 384-2025

Giudice dell'esecuzione : Dottor Pernigotto Alessandro.

#### Anagrafica

Creditore procedente:

TEVERE SPV S.r.l. (mandante)

Gardant Liberty Servicing S.p.a. (Mandataria)

Via Curtatone n.3

00185 Roma

Rappresentato dall'Avvocato:

ANDREOTTI ADRIANA

mail: avvandreotti@tiscali.com

pec: adrianabarbaracorinna.andreotti@milano.pecavvocati.it

Con Studio in Milano

Via della Guastalla n.1

Tel. 02/54107900 Fax 02/84573013

Esecutata:

Esperto incaricato

Geom. GIACOMO VIGNONI

Via Ragazzi del 99 n.2

25030 Castel Mella (Bs)

C.f. VGN GCM 75C18 B157Z

Tel. 3397163304 Tel. 0302389301

Email giacomovignoni@libero.it

Pec giacomo.vignoni@geopec.it

Albo dei Geometri di Bs nr.4833

*Tinbro e firma*



**Date**

Nomina dell'esperto e conferimento d'incarico	11/11/2025
Accettazione di incarico di stima e giuramento	21/11/2025
Data della consegna del rapporto di valutazione	12/01/2026
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	24/02/2026 ore 12:45

**Premesse:**

E' stato compiuto il sopralluogo per l'accesso ai beni pignorati in data 22/12/2025 alle ore 11:45 alla presenza del delegato A.N.P.E. del Custode nominato Lombardi Francesca e del marito dell'Esecutata durante il quale si è fatta un'ispezione interna ed esterna dell'immobile e delle parti comuni.

**Identificazione dei lotti.**

**LOTTO NR. 1 DI 1.**

Descrizione sintetica : in palazzina residenziale appartamento al piano terra, al piano primo e al piano interrato, corte esclusiva al piano terra, autorimessa al piano interrato. Quota proporzionale delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di legge nonché dei beni comuni non censibili.

Ubicazione: Rovato (Bs) Via Montenero n.59.

Identificativi catastali:

- Catasto Fabbricati, Sezione N.C.T., Foglio 1, Particella 964, sub.9, Categoria A/2.

- Catasto Fabbricati, Sezione N.C.T., Foglio 1, Particella 964, sub.12, Categoria C/6.

Quota di proprietà : intera 1/1 - proprietà dell'Esecutata [REDACTED] che, come precisato nell'atto di provenienza ai sensi della legge n.151 del 19/05/1975 sul diritto di famiglia "la signora

[REDACTED] dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni". Si allega a conferma copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio richiesto all'ufficio del Comune di Rovato.

Diritto di proprietà : piena ed intera proprietà.

Divisibilità dell'immobile : No

Più probabile **valore in libero mercato : € 380.000,00 euro trecentoottantamila/00).**

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

**€ 342.000,00 (euro trecentoquarantaduemila/00).**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: l'appartamento con autorimessa collegata, viste le metrature, il contesto, lo stato, potrebbe essere appetibile e godere di una buona commerciabilità.

#### Adut documentale e Due Diligence

Conformità edilizia  Si  No vedi legittimità edilizia

Conformità catastale  Si  No vedi rispondenza catastale

Conformità titolarità  Si  No

#### Formalità e vincoli rilevanti

Immobile occupato  No  Si vedi verifica titolarità

Spese condominiali arretrate  No  Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si

### Limitazioni

Assunzioni limitative

No  Si vedi analisi estimativa

Condizioni limitative

No  Si

### Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Appartamento ed autorimessa:

- TRASCRIZIONE del 16/07/2007 - Registro Particolare 23914 Registro Generale 40447 Pubblico ufficiale TABALAPPI ENRICO Repertorio 58884/11349 del 03/07/2007 ATTO TRA VIVI - COM-  
PRAVENDITA.

- ISCRIZIONE del 16/07/2007 - Registro Particolare 10492 Registro Generale 40448 Pubblico ufficiale TABALAPPI ENRICO Repertorio 58885/11350 del 03/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3812 del 17/06/2022 (CESSIONE DELL'IPOTECA).

- ISCRIZIONE del 02/12/2010 - Registro Particolare 12454 Registro Generale 49519 Pubblico ufficiale CUOCO ALFONSO Repertorio 13576/5981 del 18/11/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2647 del 05/04/2016 (ATTO DI RICOGNIZIONE DI DEBITO).

2. Annotazione n. 3813 del 17/06/2022 (CESSIONE DELL'IPOTECA).

- TRASCRIZIONE del 15/10/2025 - Registro Particolare 32357 Registro Generale 47514 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 6045 del 12/09/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

\*\*\*\*\*

## Indice generale

1. Inquadramento dell'immobile .....	5
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	8
3. Audit documentale e Due Diligence.....	12
3.1 Legittimità edilizia-urbanistica.....	12
3.2 Rispondenza catastale.....	16
3.3 Verifica della titolarità.....	17
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	18
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	18
6. Fasi – accertamenti e date delle indagini. ....	19
7. Analisi estimativa.....	20
8. Riepilogo dei valori di stima.....	23
9. Dichiarazione di rispondenza.....	23
10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	24
11. Note di riferimento.....	26

### 1. Inquadramento dell'immobile

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

Le unità immobiliari, appartamento ed autorimessa e la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c., fanno parte di una palazzina residenziale a corte costruita nel 2006/2007 e non oggetto successivamente di interventi importanti di riqualificazione.

E' localizzata in via Montenero n°59 nel Comune di Rovato (Bs) in zona semi centrale, poco distante dal centro storico, classificata nel p.g.t. come zona B1 tessuto a destinazione residenziale prevalente a bassa densità.

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

**Zona**

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

**Mappa geografica**



Aerofotogrammetrico - fonte Google/maps Google 2025.

**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 stato di conservazione

nuovo<sup>7</sup>

ristrutturato<sup>8</sup>

seminuovo<sup>9</sup>

usato<sup>10</sup>

rudere<sup>11</sup>

L'immobile è

indipendente

in condominio

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

fabbricato storico

fabbricato singolo

fabbricato in linea

fabbricato rurale

fabbricato a schiera

fabbricato 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 (locale di sgombero)

## Caratteristiche generali dell'immobile

### *Descrizione sintetica*

Le unità immobiliari, appartamento ed autorimessa, fanno parte di un fabbricato residenziale a corte costruito nel 2006 e non oggetto successivamente di interventi importanti di riqualificazione. Le caratteristiche del fabbricato condominiale sono:

- struttura in elevazione in muri, pilastri e travi in c.a;

- solai in c.a. e laterizio, a lastre (Predalle) al primo impalcato;

- tetto in legno ventilato ed isolato e copertura con tegole, cornicioni di gronda in legno, lattoneria in rame.

- murature perimetrali con muratura cassa vuota isolata con finitura ad intonaco e pietra di Credaro;
- divisori tra unità in laterizio forato;
- infissi esterni in legno;
- impianto riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria;
- n° 2 piani fuori terra + n°1 piano interrato;

#### 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>

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

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

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

Appartamento al piano terra e primo con autorimessa al piano interrato collegata; il tutto con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell' art.1117 del codice civile.

L'accesso pedonale avviene da via Montenero n.59. Dal corsello pedonale comune si accede all'appartamento al piano terra (sub.9).

L'accesso carraio con rampa avviene da via Montenero n.57. Dal corsello carraio comune si accede all'autorimessa al piano interrato (sub.12).

Dalla documentazione visionata si rileva che il fabbricato condominiale è stato costruito nel 2006.

L'appartamento allo stato attuale si presenta con le seguenti caratteristiche:

- intonacato e tinteggiato, con divisorie interne in laterizio forato;
- portoncino di ingresso blindato;
- pavimenti e rivestimenti ceramica al piano terra e parquet al piano primo.
- porte interne in legno, battiscopa in legno;
- serramenti esterni in legno con vetro doppio e ante in legno.
- impianto idrotermosanitario con caldaia autonoma per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, riscaldamento a pavimento, termostato di zona (zona piano terra e zona piano primo), sanitari in ceramica standard;
- impianto elettrico di tipo sottotraccia;

L'autorimessa al piano interrato si presenta in ceramica (presenta una porzione di pavimento danneggiato) con basculante automatizzata.

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

Comune Censuario : Rovato (Bs)  Terreni  Fabbricati

Sezione N.C.T., Foglio 1, Particella 964, sub.9, Categoria A/2.

Mappa Terreni Correlati : Codice Comune H598 - Sezione / - Foglio 11 - Particella 964.

Sezione N.C.T., Foglio 1, Particella 964, sub.12, Categoria C/6.

Mappa Terreni Correlati : Codice Comune H598 - Sezione / - Foglio 11 - Particella 964.

### **Confini**

Come da schede catastali ed elaborato planimetrico.

## Consistenza

Verifica diretta in loco e anche desunto graficamente da:

- Planimetria catastale  Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo, 22/12/2025.

## 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 p.t.	mq.	100,00	100 %
Superficie principale p.1.	mq.	66,00	100 %
Superficie secondarie			Indice mercantile <sup>35</sup>
Area esclusiva p.t.	mq.	285,00	7 %
Balcone p.1	mq.	15,00	30 %
Cantina/autorimessa p.S1	mq.	84,00	50 %
<b>Superficie commerciale<sup>42</sup></b>	<b>mq.</b>	<b>232,00</b>	

## Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano<sup>43</sup> Piano terra, piano primo, piano interrato.

Ascensore<sup>44</sup>

- Presente  Assente

N. di servizi<sup>45</sup> n°2

- W.c.  Lavabo  Bidet  Doccia  
 Doccia con idromassaggio  Vasca  Vasca con doccia  
 Vasca con idromassaggio  Scaldabagno elettrico

## Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente:

Assente

Tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione

metano

gas propano liquido

olio combustibile  elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori

pavimento/soffitto

aria

Condizionamento

Presente (climatizzatori)

Assente

Solare termico (ACS)

Presente

Assente

Elettrico

Presente

Assente

Idrraulico

Presente

Assente

Antifurto

Presente

Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente

Assente

Impianto geotermico

Presente

Assente

Domotica

Presente

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 desumibile.

**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>

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

**3.1 Legittimità edilizia-urbanistica<sup>75</sup>**

**Anno di costruzione**

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

Il Fabbricato dove è localizzato l'appartamento e l'autorimessa collegata è stato costruito nel 2006.

### **Titolo autorizzativi**

L'accesso agli atti dell'archivio del settore edilizia privata del Comune di Rovato (Bs) è stato eseguito mediante richiesta telematica e successiva visione in loco dei titoli autorizzativi.

- Permesso di Costruire rilasciato in data 10 marzo 2006 N.ro PE-16-2006 (richiesta di permesso presentata in data 20 gennaio 2006 nr. 2047 di prot.);
- Successiva denuncia di inizio attività in variante in data 5 aprile 2007 N.ro 119 prot. 10895;
- Domanda di rilascio di certificato di agibilità (prot. nr. 20593) presentata in data 28/06/2007 e Certificato di Agibilità Prot. 26888 del 31/08/2007;
- Dichiarazione di fine lavori del 25/06/2007 comunicata in data 28/06/2007;
- Pratica strutturale cementi armati n.600 del 05/06/2006, collaudo e fine lavori strutturale;
- Certificato di prevenzione incendi per autorimesse;
- Conformità impianti;
- Legge 10/91 in tema di risparmio energetico;
- Tipo mappale e accatastamento;

### **Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico  Vigente  Adottato

P.G.T. Zona B1 Tessuto a destinazione residenziale prevalente a bassa densità.

Convenzione urbanistica  No  Sì (però ai tempi della lottizzazione 2003)

Cessioni diritti edificatori  No  Sì (però ai tempi della lottizzazione 2003)

- Convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Rovato (Bs) con atto in data 5 marzo 2003 Nr.101452/25813 di Repertorio Notaio Ambrosini, per la costruzione dei fabbricati (al tempo piano di lottizzazione P.E. 3 denominato Montenero; lotto 1/e, palazzina c).

### **Limitazioni urbanistiche**

Vincoli urbanistici  No  Sì

Vincoli ambientali  No  Sì

Vincoli paesaggistici

No

Si

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione ricercata e rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale di Rovato (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### DICHIARA

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

La NON REGOLARITÀ edilizio – urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni.

Rispetto a quanto riportato sugli elaborati autorizzativi l'unità immobiliare internamente presenta delle difformità quali:

- Al piano terra è stata realizzata pochi giorni dopo l'atto di acquisto del 03/07/2007 una nuova apertura di accesso diretto dal soggiorno al ripostiglio, mantenendo comunque sempre quella esistente tra lo studio e il ripostiglio (tamponata da un armadio).

- Al piano terra la sala da pranzo e la cucina hanno delle portefinestre di accesso diretto al cortile esclusivo mentre sugli elaborati in pianta sono quotate come finestre. Analizzando meglio la pratica si evince che i prospetti in variante presentano correttamente le portefinestre, quindi si presume trattasi di un refuso.

- Al piano primo nella "torretta guardaroba" di altezza interna m.5,82 che inizialmente prevedeva il vano scala comune per le varie unità immobiliari poi correttamente variata come superficie esclusiva dell'appartamento, è stato realizzato in sede di costruzione del fabbricato un soppalco con struttura in legno e scala a chiocciola in legno posto tale da avere una altezza interna sotto travetto H=2,82 e H=2,96 sotto assito per la parte sottostante, e una altezza interna di H=2,82 per la parte

soprastante con finestra alta a nord che si affaccia allo stato attuale su altra proprietà.

In sede di costruzione del fabbricato sono state rispettate le superfici lorde di pavimento ed altezze (virtuale m.3,00) utilizzando il volume disponibile. Le altezze interne al piano primo rispetto a quanto riportato sugli elaborati presentano delle discrepanza ma conformi a livello urbanistico poiché al tempo, da quanto almeno si evince della pratica edilizia, era stata considerata una altezza virtuale di mt 3,00.

Allo stato attuale con il soppalco aperto destinato alla presenza di persone con tanto di finestra realizzata e climatizzato si va a creare una nuova superficie lorda di pavimento non sanabile e da demolire.

Un eventuale costo di una ipotetica sanatoria, vista la normativa in continua evoluzione, sarebbe maggiore del costo della demolizione e non risultante conveniente ai fini della verifica del migliore e più conveniente uso che ai fini degli standard di perizia il sottoscritto esperto deve analizzare.

**Note:**

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 riscontrare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo 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 scritto-grafici di dettaglio.

Oltretutto, in taluni casi, la verifica della sanabilità ai sensi della normativa vigente in materia urbanistica D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, richiede l'esatto momento in cui è stato eseguito l'abuso, che non è mai possibile determinare con certezza senza la collaborazione dei vari proprietari nella sto-

ria del fabbricato. 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.

Gli importi economici per la regolarizzazione urbanistica, demolizione, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali, si possono quantificare per la parte relativa alle unità oggetto di esecuzione indicativamente in euro 3.000,00.

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

Immobili identificati in mappa al Foglio 1, Sezione N.C.T., Particella 964

Sub. 9, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie catastale mq.190, escluse aree scoperte mq. 166 mq, Rendita €.581,01.

Sub. 12, categoria C/6, classe 4, consistenza 62 mq, superficiarie catastale mq.60 Rendita €.137,69.

Documentazione visionata :

Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Bs Territorio.

Da siti web : Sister

Elenco documentazione visionata :

Visura storica Cat.Terr

Visura storica Cat.fabb.

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di sub

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo mappale

Tipo di Frazionamento

Data verifica catastale, 21/11/2025.

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al

nr. 4833, 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 allo stato attuale dell'immobile.
- La NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

Lo stato dei luoghi dell'appartamento rispetto a quanto indicato in planimetria catastale presenta le seguenti difformità:

- Nuova apertura da soggiorno a ripostiglio;
- Finestra alta sul soppalco che deve essere rimosso;
- Portefinestre del soggiorno e cucina rappresentate come finestre (senza linea catastale di passaggio verso la corte esclusiva);
- Rappresentazione altezza interna effettiva al piano primo;

Gli importi economici per la regolarizzazione catastale, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali, si possono quantificare per la parte relativa alle unità oggetto di esecuzione in euro 1.000,00.

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

#### Titolo di provenienza

- Tipo di atto: Compravendita.
- Notaio: Tabalappi Enrico.
- Data atto: 03/07/2007.
- Repertorio : 58884.
- Raccolta : 11349.
- Estremi Trascrizione: Trascritto a Brescia il 16/07/2004 al n.40447 Reg.Gen..e n.23914 Reg.Part.

Quota di proprietà : Intera 1/1 dell'Esecutata [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

Servitù  No  Si  
Vincoli  No  Si  
Oneri  No  Si  
Pesi  No  Si  
Gravami  No  Si

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

Libero  Occupato

Il bene è occupato della proprietaria ed Esecutata [REDACTED] assieme al marito [REDACTED] e al figlio.

Data del sopralluogo 22/12/2025.

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

**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.**

Non risulta essere costituito alcun condominio.

- TRASCRIZIONE del 16/07/2007 - Registro Particolare 23914 Registro Generale 40447 Pubblico ufficiale TABALAPPI ENRICO Repertorio 58884/11349 del 03/07/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA con convenzione urbanistica del 2003 per la costruzione dei fabbricati comunque assolta.

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

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

- ISCRIZIONE del 16/07/2007 - Registro Particolare 10492 Registro Generale 40448 Pubblico ufficiale TABALAPPI ENRICO Repertorio 58885/11350 del 03/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3812 del 17/06/2022 (CESSIONE DELL'IPOTECA).

- ISCRIZIONE del 02/12/2010 - Registro Particolare 12454 Registro Generale 49519 Pubblico ufficiale CUOCO ALFONSO Repertorio 13576/5981 del 18/11/2010 IPOTECA VOLONTARIA

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2647 del 05/04/2016 (ATTO DI RICOGNIZIONE DI DEBITO).

2. Annotazione n. 3813 del 17/06/2022 (CESSIONE DELL'IPOTECA).

- TRASCRIZIONE del 15/10/2025 - Registro Particolare 32357 Registro Generale 47514 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 6045 del 12/09/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

## **6. Fasi – accertamenti e date delle indagini.**

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

In data 11/11/2025 mediante posta elettronica certificata, il sottoscritto viene nominato Esperto per la stima dei beni pignorati, esecuzione immobiliare n.384/2025

In data 21/11/2025 il sottoscritto, in modalità telematica, accetta l'incarico conferito e presta giuramento; l'incarico prevede la redazione di stima degli immobili pignorati.

In data 21/11/2025 il sottoscritto ha acquisito il fascicolo informatico ed eseguito visure catastali, visure ipotecarie, visure planimetriche, attraverso il canale telematico Sister.

In data 21/11/2025 il sottoscritto ha recuperato presso il Notaio Tabalappi Enrico copia dell'atto di provenienza dei beni immobili oggetto della relazione peritale.

In data 26/11/2025, il sottoscritto ha richiesto al Comune di Rovato l'accesso agli atti relativi alla documentazione urbanistica dell'immobile.

In data 18/12/2025, il sottoscritto ha visionato ed estratto copia della documentazione richiesta. Sempre presso il Comune di Rovato, il sottoscritto ha chiesto informazioni circa lo stato patrimoniale dell'Esecutata ed estratto copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

In data 22/12/2025 il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto della procedura alla presenza del delegato A.N.P.E. del Custode nominato Lombardi Francesca e del marito dell'Esecutata. Durante il quale si è fatta un'ispezione interna ed esterna degli immobili e delle parti comuni.

In data 31/12/2025 il sottoscritto ha richiesto all'Agenzia delle Entrate informazioni relative ad eventuali contratti di locazione.

## **7. Analisi estimativa.**

### **Utilizzo della valutazione**

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

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

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

### **Basi del valore**

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1)

ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

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

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

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

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

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

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

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

#### **Assunzioni limitative**

### **Assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione.**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, alla documentazione fornita e alle regolarizzazioni che si fondano sul risultato finale 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 scritto-grafici di dettaglio.

### **Condizioni limitative**

#### **Condizioni limitanti all'incarico.**

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

#### **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 ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Sì  No

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

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

Metodo del confronto

MCA<sup>80</sup> con nr. 2 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

Metodo 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>

## 8. Riepilogo dei valori di stima.

### LOTTO NR. 1 DI 1.

Per quanto concerne l'immobile sito in Rovato (Bs), via Montenero n°59, identificata in mappa al:

Foglio 1, Sezione N.C.T., Particella 964 Sub. 09, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 109 mq, superficie escluse aree esterne 166 mq. Rendita € 581,01

Foglio 1, Sezione N.C.T., Particella 964 Sub. 12, categoria C/6, classe 4, consistenza 62 mq, superficie catastale mq.60 Rendita € 137,69

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 380.000,00** **diconsi euro trecentoottantamila** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta) viene di fatto quantificato in **€ 342.000,00** **diconsi trecentoquarantaduemila**

(vedasi analisi estimativa allegato II).

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

## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, 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 ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.

Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.

Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.

La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.

Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.

Non ha alcun interesse verso il bene in questione.

Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.

E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.

Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato

l'immobile.

Ha ispezionato di persona la proprietà.

Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.



*Timbro e firma*

Data rapporto di valutazione: 12/01/2026.

#### **10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione**

- Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I);
- Analisi estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II);
- Elaborati fotografici esterni/interni;
- Atto di provenienza;
- Copia titoli autorizzativi;

- Elaborati grafici indicativi di confronto;
- Estratto strumento urbanistico;
- Estratti, Visure catastali e Ispezioni (estratto mappa catastale, scheda catastale, visura storica per immobili, ispezioni telematiche);
- Estratto di matrimonio;
- Attestazione Agenzia delle Entrate contratti di locazione;

La relazione peritali, rapporto di valutazione, va letta assieme agli allegati che sono parte complementare.

\*\*\*\*\*

## 11. Note di riferimento

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

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

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

*3 Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

*4 Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

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

*6 Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

*7 Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

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

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

*10 Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

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

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

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

*14 Loft: può essere anche un attico.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*29 Dato immobiliare: è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo.*

*Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.*

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

*31 Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti,*

desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.

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

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

34 Superficie Interna Netta (SIN): Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommaroria 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.

35 Rapporto mercantile superficiale ( $\pi$ ): riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale)  $\pi_i$  di una superficie secondaria generica  $x_i$  (con  $i=2,3,\dots,k$ ) e il prezzo unitario (o marginale)  $\pi_1$  della superficie principale  $x_1$  nel modo seguente:  $\pi = \pi_i : \pi_1$

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

69 Massimo: i vani principali e accessori sono correntemente 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'immo-

bile.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)

- Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche

- Analisi della documentazione ante '67

- Verifica delle tavole progettuali

- Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali

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

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

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

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

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

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

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

- Eventuali controversie in atto.

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

- contratti incidenti sulla antinquinazione 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.

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

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

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

- vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;

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

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

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

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

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

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

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

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

86 *Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization)*: stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi varia-

bili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.

87 *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis – 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.

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

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®