

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. 403/2024

G.O.T.
Giudice delegato:

Liana Dr.ssa Zaccara
Pernigotto Alessandro

Anagrafica

Creditore procedente:

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGROBRESCIANO
SOCIETA' COOPERATIVA**
Con sede in Ghedi (BS)
Piazza Roma, 17
C.f.: 00284980174
P.iva: 15240741007

Rappresentato dall' Avvocato

Luigi Dott. Ferri
Con Studio in Via Solferino, 23
Comune di Brsecia (BS)
Tel 030/47303 Fax 030/2404518
PEC mail luigi.ferri@brescia.pecavvocati.it

Intervenuto:

Agenzia delle Entrate - Riscossione
Con sede in Via Giuseppe Grezar, 14
Comune di Roma (RM)
Domiciliato presso procuratore Buzzi Ermanno
Con sede in Via Cefalonia, 49
Comune di Brescia (BS)
PEC mail pct@pec.agenziariscossione.gov.it

Esecutati:

OMISSIS
C.f.: OMISSIS
OMISSIS
C.f.: OMISSIS
Via OMISSIS
OMISSIS

Esperto incaricato

Bianchetti geom. Igor
Via Cortivazzo n° 13 – 25030 Castel Mella (BS)
CF BNCGRI75P18B157E
Tel 338-2624757
Fax 030-2610633
Mail igorbianchetti@libero.it
Pec igor.bianchetti@geopec.it
Iscritto all' Albo dei Geometri di Brescia al nr. 4762

Timbro e firma

Geom. Bianchetti Igor – Via Cortivazzo, 13 – Castel Mella (BS)
Tel/Fax 338/2624757 - 030/2610633

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



Date

Nomina dell'esperto : 26/11/2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento : 06/12/2024
Data della consegna del rapporto di valutazione : 02/03/2025
Udienza per la determinazione della modalità di vendita : 01/04/2025



RIEPILOGO DEL VALORE DI MERCATO LOTTO 1

Ubicazione **LENO (BS), Via Antonio Bravi n° 13**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 1 - particella 242 sub. 1 –
Appartamento piano terra e primo**

**SEZ. NCT - Fg. 1 - particella 242 sub. 2 -
Autorimessa**

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

Quota di possesso **1/2**

Diritto di: **Proprietà**

Intestazione esecutato: **OMISSIS**
Nata OMISSIS
C.f.: OMISSIS

Quota di possesso **1/2**

Diritto di: **Proprietà**

Divisibilità dell'immobile: **NO**

Più probabile valore in libero mercato: € 340'000,00
diconsi euro trecentoquarantamila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni
di vendita forzata (valore base d'asta): € 290'000,00
diconsi euro duecentonovantamila/00

NOTE:

Non si evidenziano mancanze o carenze in merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 56/A comma 2 c.p.c.

SI EVIDENZIA:

1) difformità edilizia e catastale generalizzata dell'edificio.





INDICE

1.	Inquadramento dell'immobile.....	7
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	10
3.	Audit documentale e Due Diligence.....	14
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	14
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.....	19
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	21
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	22
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	23
11.	Note di riferimento.....	24



LOTTO 1 – VILLETTA UNIFAMILIARE

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di villetta unifamiliare sviluppata al piano terra, primo ed interrato sita a Leno in Via Antonio Bravi, 13.

L'edificio è stato costruito nel 1975 e quasi completamente ristrutturato tra il 2017 ed il 2020 ma con alcune opere ancora da ultimare.

L'ingresso pedonale avviene da Via Antonio Bravi, al civico 13 dove si accede al cortile esclusivo, mentre l'accesso carraio avviene da Via Padre Ottorino Marcolini.

La villetta è formata da zona giorno al piano terra, zona notte al piano primo e cantina al piano interrato con posti auto scoperti esterni.

La zona è prettamente residenziale, nella frazione di Porzano del Comune di Leno e servita da qualche negozio con vendita di beni di prima necessità, bar e scuola primaria. L'unità immobiliare si trova vicina al Comune di Bagnolo Mella, comune fornito da maggiori servizi e negozi.

Ubicazione	LENO (BS), Via Antonio Bravi n° 13
Identificativi catastali	SEZ. NCT - Fg. 1 - particella 242 - subalterno 1 - Appartamento SEZ. NCT - Fg. 1 - particella 242 - subalterno 2 - Autorimessa
Intestazione:	OMISSIS Nato OMISSIS C.f.: OMISSIS
Quota di possesso	1/2
Diritto di:	Proprietà
Intestazione:	OMISSIS Nata OMISSIS C.f.: OMISSIS
Quota di possesso	1/2
Diritto di:	Proprietà

NOTE: come dichiarato nell'atto di acquisto (All. B) i sig.ri OMISSIS e OMISSIS sono rispettivamente celibe e nubile al momento dell'acquisto.

Più probabile valore in libero mercato: € 340'000,00
diconsi euro trecentoquarantamila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 290'000,00
diconsi euro duecentonovantamila/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: L'immobile risulta di discreta commerciabilità e risulta gravato dalla difformità edilizio-urbanistica e catastale da regolarizzare. La posizione risulta di discreta commerciabilità in quanto si trova in un'ubicazione con pochi servizi. Mentre lo stato di manutenzione in cui si trova risulta buona per quanto riguarda quella interna vista la rilevante ristrutturazione ma risulta incompleta quella esterna.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 14

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 16

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 18

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina 18

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

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

TRASCRIZIONE del 27/09/1976 - Registro Particolare 11986 Registro Generale 15129
Pubblico ufficiale SANTI BELLUCCI Repertorio 27257 del 01/09/1976 – SCRITTURA
PRIVATA AUTENTICATA - COMPRAVENDITA gravante sull'immobile oggetto di stima;

- TRASCRIZIONE del 20/07/2009 - Registro Particolare 18896 Registro Generale 31356
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 44/178 del 20/03/2009 - ATTO PER
CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE gravante
sull'immobile oggetto di stima;

- TRASCRIZIONE del 20/07/2009 - Registro Particolare 18897 Registro Generale 31357
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 45/178 del 20/03/2009 - ATTO PER
CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE gravante
sull'immobile oggetto di stima;

- TRASCRIZIONE del 27/10/2016 - Registro Particolare 26165 Registro Generale 42492
Pubblico ufficiale MARUCA NICOLA Repertorio 1628/1115 del 06/10/2016 - ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA a favore di OMISSIS e OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS gravante
sull'immobile oggetto di stima. Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6972 del 30/06/2017 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 6973 del 30/06/2017 (MODIFICA TASSO)

- TRASCRIZIONE del 16/11/2016 - Registro Particolare 27950 Registro Generale 45450



ASTE GIUDIZIARIE
Pubblico ufficiale MARUCA NICOLA Repertorio 1628/1115 del 06/10/2016- ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'gravante sull'immobile oggetto di stima;

- TRASCRIZIONE del 16/11/2016 - Registro Particolare 27951 Registro Generale 45451

Pubblico ufficiale MARUCA NICOLA Repertorio 1628/1115 del 06/10/2016- ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'gravante sull'immobile oggetto di stima;

- ISCRIZIONE del 03/04/2018 - Registro Particolare 2176 Registro Generale 14421

Pubblico ufficiale MARUCA NICOLA Repertorio 2922/1925 del 19/03/2018 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO gravante sull'immobile oggetto di stima;

- ISCRIZIONE del 06/11/2019 - Registro Particolare 8549 Registro Generale 48610

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4204/2219 del 05/11/2019 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO contro la quota di 1/2 di piena proprietà in capo a OMISSIS gravante sull'immobile oggetto di stima;

- TRASCRIZIONE del 03/10/2024 - Registro Particolare 30125 Registro Generale 43361

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI - UNEP Repertorio 7937/2024 del 28/09/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Banca di Credito Cooperativo Agrobresciano soc. coop. contro i sig,ri OMISSIS e OMISSIS gravante sull'immobile oggetto di stima.



1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

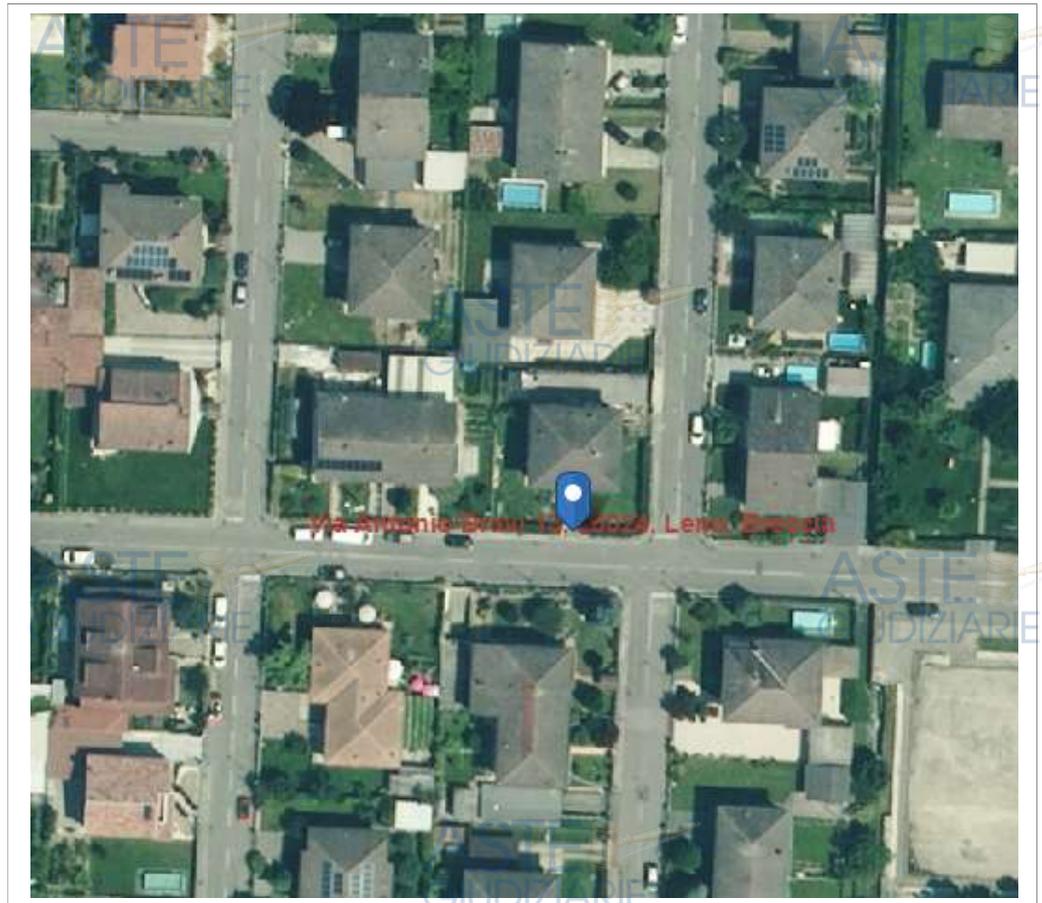
Localizzazione²

- Provincia : Brescia
- Comune : Leno CAP 25024
- Frazione : Porzano
- Località :
- Quartiere :
- Via/Piazza : Via Antonio Bravi, 13

Zona

- Urbana
- Centrale
- Semicentrale
- Periferica

Mappa geografica



- Destinazione urbanistica dell'immobile³
 - Residenziale
 - Direzionale⁴
 - Commerciale





Tipologia immobiliare⁶

- Terreno
 Fabbricato

- Turistico – ricettivo
 Industriale
 Artigianale
 Terziario⁵
 Sportiva
 Agricolo
 Locali deposito

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo⁷
 ristrutturato⁸ parzialmente nel 2017
 seminuovo⁹
 usato¹⁰
 rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
 in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

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

Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

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





Caratteristiche generali dell'immobile



Descrizione sintetica

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione | :Murature portanti in muratura e cemento armato |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai | :latero cemento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura | : solaio in cemento armato e manto di copertura in tegole |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali | :muratura |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità | :muratura |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni | :Serramenti in alluminio con vetro doppio e tapparelle in alluminio, cancellino del vano scala in ferro e portoncino blindato vetrato all'accesso dell'appartamento. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni | :Legno tamburato |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | :legno nell'ingresso, nel soggiorno e nelle camere, piastrelle in grès in cucina, scala, disimpegno piano primo, bagni, lavanderia ed ripostiglio/cantina al piano interrato |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | :presente a pavimento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | :presente aeraulico |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario | :A.C.S. presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas | : Riscaldamento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico | :Ad incasso |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne | :Tinteggiatura |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani | :2 fuori terra ed 1 interrato |
| <input checked="" type="checkbox"/> Dimensione ¹⁵ | <input type="checkbox"/> Piccola
<input type="checkbox"/> Media
<input checked="" type="checkbox"/> Grande |



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE¹⁶

Descrizione sintetica dell'immobile staggito¹⁷: casa unifamiliare sviluppata su due piani fuori terra ed uno interrato con accesso pedonale da Via Antonio Bravi, 13 e quello carraio da Via Padre Ottorino Marcolini, 16 dal cortile esclusivo.

L'unità immobiliare è abitata dall'esecutato e dalla sua famiglia e si trova in buono stato di manutenzione e conservazione ad eccezione di qualche opera esterna ed interna inerente il piano primo da ultimare.

L'appartamento ha una superficie lorda di mq 233.63 mq e si accede dall'ingresso di 6.91 mq che porta all'atrio di 11.25 mq dal quale si può raggiungere il soggiorno di 32.29 mq, la cucina di 21.06 mq, un w.c./lavanderia con doccia di 14.00 mq ed il vano scala che porta sia al piano primo che a quello interrato.

Il piano primo è formato da un disimpegno centrale di 10.10 mq dal quale si può raggiungere il bagno di 10.95 mq e le camere rispettivamente di 16.08 mq, 15.62 mq e 12.04 mq. Nella camera da 12.04 mq è presente la cabina armadio di 5.49 mq, un disimpegno di 3.40 mq ed il bagno esclusivo di 9.79 mq.

Al piano interrato troviamo la cantina al rustico, pavimentata con piastrelle ed impianto elettrico esterno di 40.19 mq.

L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento a pavimento con pompa di calore, condizionamento canalizzato a soffitto ed impianto di aspirazione centralizzata. Il fabbricato ha subito un intervento di ristrutturazione pesante e generale, ad eccezione della cantina. L'intervento ha comportato modifiche interne, sostituzione dei pavimenti e dei rivestimenti, rifacimento degli impianti, sostituzione dei serramenti e tinteggiatura sia interna che esterna non completamente ultimata. I pavimenti interni sono in legno nell'atrio, nell'ingresso, nel soggiorno e nelle camere ed in piastrelle in grès nel resto della casa. I serramenti interni sono in legno tamburato mentre le finestre sono in alluminio con vetro doppio dotati di tapparelle in alluminio e portoncino d'ingresso blindato con vetro.

Intorno alla casa è inoltre presente il cortile esclusivo adibito a giardino su tre lati e sul quarto, dove è presente l'ingresso carraio, è stato pavimentato creando un posto macchina.

Identificazione catastale¹⁸

Comune Censuario

Leno (BS)

Tipologia Catasto

Terreni

Fabbricati

Identificativo Appartamento

Sezione NCT

Foglio 1

Particella 242

Subalterno 1

Identificativo Autorimessa
(ora cantina)

Sezione NCT

Foglio 1

Particella 242

Subalterno 2

Confini

Confini catastali casa unifamiliare

Nord Altra abitazione

Sud Via Antonio Bravi

Est Via Padre Ottorino Marcolini

Ovest Altra abitazione

Consistenza



Rilievo

Interno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore

Data del sopralluogo 09/01/2025

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

SEL¹⁹

- Superficie Esterna Lorda

SIL²⁰

- Superficie Interna Lorda

SIN²¹

- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

	Superficie	Indice mercantile ²²	Totale
Superficie principale			
<input checked="" type="checkbox"/> Appartamento	m ² 233,63	100 %	= m ² 233,63
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina	m ² 49,16	40 %	= m ² 19,66
<input checked="" type="checkbox"/> Balcone	m ² 4,78	35 %	= m ² 1,67
<input checked="" type="checkbox"/> Cortile	m ² 122,00	10 %	= m ² 122,00
<input checked="" type="checkbox"/> Cortile	m ² 276,00	5 %	= m ² 13,80

Superficie commerciale²³

m² 280,96

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano²⁴

Piano Terra-Primo ed Interrato

Ascensore²⁵

Presente

Assente

Vetustà dell'ascensore

N. servizi²⁶³

W.c. 3

Lavabo 4

Bidet 2

Doccia 3

Vasca

Vetustà del bagno



Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

metano

gas

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti:

a pavimento

aria

Condizionamento

Presente: aeraulico

Assente:

Se presente indicare se

Totale: a soffitto

Parziale:

Elettrico

Presente: ad incasso

Assente

Idraulico

Presente: A.C.S. con pompa di calore

Assente

Manutenzione fabbricato²⁷

Minimo²⁸

Medio²⁹

Massimo³⁰

Manutenzione unità immobiliare³¹

Minimo³²

Medio³³

Massimo³⁴

Classe energetica

Classe energetica: Classe G - Presente al codice

1708800010312 registrata il 17/02/2012 e scaduta il 07/02/2022

– superata dall'intervento di ristrutturazione

Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia

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

Esposizione prevalente dell'immobile³⁵

Minimo³⁶

Medio³⁷

Massimo³⁸

Luminosità dell'immobile³⁹

Minimo⁴⁰

Medio⁴¹

Massimo⁴²

Panoramicità dell'immobile⁴³

Minimo⁴⁴

Medio⁴⁵

Massimo⁴⁶

Funzionalità dell'immobile⁴⁷

Minimo⁴⁸

Medio⁴⁹

Massimo⁵⁰

Finiture dell'immobile⁵¹

Minimo⁵²

Medio⁵³

Massimo⁵⁴

3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁵⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967 : Concessione edilizia n. 802
rilasciata il 07/12/1970 ed
Abitabilità del 18/09/1974

Fabbricato anteriore 01/09/1967 :

Fabbricato ristrutturato completamente : S.C.I.A. n. 54/2016 del 28/07/2016
e Permesso di Costruire in variante
n. 64/16 rilasciato il 19/01/2017

Titoli autorizzativi esaminati

Fine Lavori: non presentata e mancano le conformità degli impianti per pratica di ristrutturazione completa del 2016/2017

Autorizzazione all'Abitabilità: Presente Assente per ristrutturazione del 2016/2017

Ricerca effettuata presso il Comune di Leno

Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 27/01/2025 – “All. D”

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico PGT Vigente: B2 – Edilizia residenziale consolidata di
completamento semintensiva

Destinazione d'uso: conforme

Convenzione Urbanistica No

Cessioni diritti edificatori No

Atto per costruire in deroga alla distanza dai confini con atto del 07/09/2001 Not. Fernandes Mario rep.
14893

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No
 Si se Si quali

Vincoli ambientali No
 Si (ININFLUENTE) se Si quali: Fascia di rispetto dei
punti di captazione delle acque

Vincoli paesaggistici No
 Si se Si quali

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Igor geom. Bianchetti C.F.=BNCGRI75P18B157E, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4762, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Leno (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- La REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- La NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni, come da tavola di comparazione nell'allegato E:
- 1) Difformità distributive interne;
 - 2) Difformità della sagoma del piano interrato;
 - 3) Difformità della posizione e dimensione di alcune finestre e porte-finestre;
 - 4) Mancata realizzazione di alcuni elementi delle facciate ;
 - 5) Realizzazione di una nuova scala esterna per il collegamento con la cantina con eliminazione dello scivolo carraio per l'interrato;
 - 6) Tamponamento dell'ingresso carraio ed apertura di un nuovo ingresso;
 - 7) Posa di nuova pensilina sulla facciata principale;
 - 8) Mancanza della presentazione della fine lavori, della dichiarazione di conformità degli impianti e della dichiarazione di agibilità.

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

l'unità immobiliare attualmente non è regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico e necessità:

- Scia a completamento delle opere previste nel permesso di costruire non realizzate e in sanatoria per le opere difformi oltre ai relativi adempimenti necessari alla richiesta di agibilità (dichiarazione di conformità degli impianti, autorizzazione allo scarico, idoneità statica o collaudo e accatastamento);

Ed i costi di quanto sopra indicato sono quantificati in circa 16.000 € (compresi oneri accessori)

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



3.2 Rispondenza catastale⁵⁶

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 1 particella 242 subalterno 1 categoria A/3 classe 3 consistenza 8 vani Sup. Catastale: Totale 213 mq Rendita € 301.61

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 1 particella 242 subalterno 2 categoria C/6 classe 2 consistenza 39 mq Sup. Catastale: Totale 39 mq Rendita € 44.31

Destinazione d'uso:

- conforme
 Non conforme

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia_Territorio
 Da siti web:Sister Agenzia Entrate

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
 Visura storica Catasto Fabbricati
 Scheda catastale
 Elaborato planimetrico
 Elenco immobili
 Estratto mappa
 Tipo Mappale
 Tipo Frazionamento

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 17/12/2024

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Igor geom. Bianchetti C.F.=BNCGRI75P18B157E, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4762, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

- Diversa distribuzione degli spazi interni
- Diversa destinazione d'uso da autorimessa a cantina
- Costituzione di nuovo posto auto scoperto nel cortile
- Correzione della sagoma del fabbricato in mappa

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: i costi per la regolarizzazione sono quantificati in € 3*200,00 compresi diritti e spese accessorie.



3.3 Verifica della titolarità⁵⁷

Titolo di provenienza a favore dei Sig.ri OMISSIS e OMISSIS contro la società OMISSIS

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Dottor Santi Bellucci
- Data atto : 01/09/1976
- Repertorio : 27257
- Estremi Trascrizione : Brescia il 27/09/1976 ai nn. 15129/11986

Titolo di provenienza a favore dei Sig.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS contro il de cuius sig. OMISSIS

- Tipo di atto : Dichiarazione di Successione
- De Cuius : OMISSIS
- Data morte : 24/03/2008
- Estremi Registrazione : Ufficio del Registro di Verolanuova il 20/03/2009 al n. 44 serie 178
- Estremi Trascrizione : Brescia il 20/07/2009 ai nn. 31356/18896

Titolo di provenienza a favore dei Sig.ri OMISSIS e OMISSIS contro la Sig.ra OMISSIS

- Tipo di atto : Dichiarazione di Successione
- De Cuius : OMISSIS
- Data morte : 09/01/2009
- Estremi Registrazione : Ufficio del Registro di Verolanuova il 20/03/2009 al n. 45 serie 178
- Estremi Trascrizione : Brescia il 20/07/2009 ai nn. 31357/18897

Titolo di provenienza a favore dei Sig.ri OMISSIS e OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Dottor Nicola Maruca
- Data atto : 06/10/2016
- Repertorio : 1628
- Raccolta : 1115
- Estremi Trascrizione : Brescia il 27/10/2016 ai nn. 42492/26165

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS

Quota di proprietà: Intera: indicare la quota [1/2]

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS

Quota di proprietà: Intera: indicare la quota [1/2]

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù limitanti
 Sono presenti servitù



Vincoli

No

Si se Si quali: ambientali ma non rilevanti per fascia di rispetto dei punti di captazione delle acque

Oneri

No

Si Spese edilizie e catastali

Pesì

No

Si se Si quali

Gravami

No

Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione



Libero

Occupato

Dall'esecutato e dalla sua famiglia

Tipo di contratto:

€/anno:

Rata:

Durata in anni:

Scadenza contratto:

Registrazione contratto:

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

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri :

- Spese catastali pari a € 3'200,00

- Spese edilizio-urbanistiche pari a € 16'000,00

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

- ISCRIZIONE del 03/04/2018 - Registro Particolare 2176 Registro Generale 14421
Pubblico ufficiale MARUCA NICOLA Repertorio 2922/1925 del 19/03/2018 - IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO gravante
sull'immobile oggetto di stima;

- ISCRIZIONE del 06/11/2019 - Registro Particolare 8549 Registro Generale 48610
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4204/2219 del
05/11/2019 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E
AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO contro la quota di 1/2 di piena proprietà in capo a
OMISSIS gravante sull'immobile oggetto di stima;

- TRASCRIZIONE del 03/10/2024 - Registro Particolare 30125 Registro Generale 43361
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI - UNEP Repertorio 7937/2024 del 28/09/2024 -
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore
di Banca di Credito Cooperativo Agrobresciano soc. coop. contro i sig.ri OMISSIS e OMISSIS
gravante sull'immobile oggetto di stima.

6. Fasi-accertamenti e date delle indagini

- Nomina CTU da parte del tribunale: 26/11/2024
- Conferimento incarico: 06/12/2024
- Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 17/12/2024 – 14/01/2024
- Verifica titolarità: 17/12/2024
- Sopralluogo per rilievo unità immobiliari : 09/01/2025
- Accesso atti Comune di Leno: 27/01/2025
- Verifica ipotecarie sito web Agenzia Entrate: 17/12/2024 – 14/01/2025

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

Assunzioni limitative

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

Condizioni limitative

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

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

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

- Si
 No

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

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

Metodo del confronto

- MCA⁶⁰ con nr. 4 comparabili
 Sistema di Stima⁶¹
 MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili
 Sistema di ripartizione⁶²
 Analisi di regressione semplice⁶³ con nr. ____ dati campione
 Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Finanziario⁶⁴

- Capitalizzazione diretta⁶⁵
 Capitalizzazione finanziaria⁶⁶
 Analisi del flusso di cassa scontato⁶⁷

Dei costi⁶⁸

8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile identificato con:

- Sez. NCT Fg. 1 P.IIa 242 subalterno 1: categoria A/3 classe 3 consistenza 8 vani Sup. Catastale: Totale 213 mq Rendita € 301.61
- Sez. NCT Fg. 1 P.IIa 242 subalterno 2: categoria C/6 classe 2 consistenza 39 mq Sup. Catastale: Totale 39 mq Rendita € 44.31

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 340'000,00diconsì Euro trecentoquarantamila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "G")

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta,viene quantificato in€ 290'000,00diconsì Euro duecentonovantamila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")

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

Note

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

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

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

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Igor Geom. Bianchetti C.F. BNCGRI75P18B157E

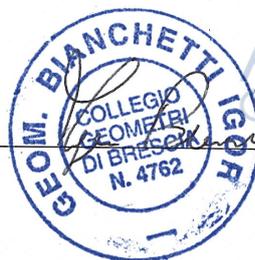
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4762

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

DICHIARA

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 25 Febbraio 2022

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Incarichi, verbali e varie (allegato A)
2. Visure ipotecarie, relazione notarile e atti di acquisto (allegato B)
3. Documentazione catastale (allegato C)
4. Documentazione autorizzazioni edilizie ed estratto PGT (Allegato D)
5. Planimetria di rilievo e confronto con lo stato legittimato (allegato E)
6. Documentazione fotografica (allegato F)
7. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato G)
8. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato H)



11. Note di riferimento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14 *Loft: può essere anche un attico.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

55Legittimità edilizia – urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati.

- Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica)
- Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)
- Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche
- Analisi della documentazione ante' 67

-Verifica delle tavole progettuali

-Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali

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

56Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.

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

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

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

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

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

-Eventuali controversie in atto.

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

-contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;

-atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

-vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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