



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



Esecuzione Immobiliare n. 449-2024

Giudice dell'esecuzione :

Dott. Bruno Simonetta



Creditore precedente:



Rappresentato dall'Avvocato:

NOSTRO ALESSANDRO

mail: studiolegalenostro@gmail.com

pec: alessandro.nostro@pec.it

Con Studio in Brescia

Via Inganni n.7/A

Tel./Fax 030/5407007 Cell.351/8313653

Esecutato:



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 giacomo.vignoni@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 30/04/2025

Accettazione di incarico di stima e giuramento 15/05/2025

Data della consegna del rapporto di valutazione 02/07/2025

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 17/09/2025 ore 12:30

Premesse:

E' stato compiuto il sopralluogo per l'accesso ai beni pignorati in data 11/06/2025 alla presenza del Custode nominato Avv. Maria Fernanda Bozzola e degli occupanti l'unità immobiliare in forza di un contratto di locazione, che si allega, durante il quale si è fatta un'ispezione interna ed esterna degli immobili e delle parti comuni.

Identificazione dei lotti.

LOTTO NR. 1 DI 1.

Descrizione sintetica : in fabbricato condominiale con quota proporzionale delle parti comuni ai sensi di legge, appartamento al piano Terzo composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere, balcone; autorimessa al piano seminterrato;

Identificativi catastali:

- Catasto Fabbricati, Sezione N.C.T., Foglio 11, Particella 201, sub.13, Categoria A/2.

- Catasto Fabbricati, Sezione N.C.T., Foglio 11, Particella 201, sub.26, Categoria C/6.

Quota di proprietà : intera 1/1 - proprietà dell'esecutata [REDACTED] che, come precisato

nell'atto di provenienza del 12/05/2009, all'art.8 ai sensi della legge n.151 del 19/05/1975 "la si-

gnora [REDACTED] dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni

in forza di convenzione matrimoniale stipulata con atto a mio rogito, in data odierna, in corso di

registrazione, perchè nei termini e, pertanto, di acquistare, quanto in oggetto, quale suo bene per-

sonale". Si allega comunque copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio già agli atti.

Diritto di proprietà : piena ed intera proprietà.

Divisibilità dell'immobile : No

Più probabile **valore in libero mercato** : **€. 109.000,00 euro centonovemila/00**).

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

€. 98.000,00 (euro novantaottomila/00).

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: l'appartamento e l'autorimessa viste le metrature, il contesto, unito al fatto che a livello autorizzativo vi sono solo delle lievi difformità urbanistiche e catastali, potrebbe essere appetibile e godere di una buona commerciabilità.

Adut documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Si No lievi difformità, vedi legittimità edilizia

Conformità catastale

Si No lievi difformità vedi rispondenza catastale

Conformità titolarità

Si No

Formalità e vincoli rilevanti

Immobile occupato

No Si vedi verifica titolarità

Spese condominiali arretrate

No Si vedi formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

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 01/06/2009 - Registro Particolare 14053 Registro Generale 23207 Pubblico ufficiale BARATTERI ADRIANO Repertorio 44613/10473 del 12/05/2009 ATTO TRA VIVI -

COMPRAVENDITA.

- TRASCRIZIONE del 21/09/2018 - Registro Particolare 26267 Registro Generale 40869 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1305 del 09/08/2018 ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- ISCRIZIONE del 31/05/2019 - Registro Particolare 4108 Registro Generale 24457 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 5094/2014 del 06/11/2014 IPOTECA GIUDIZIALE

derivante da ORDINANZA DI CONDANNA.

- TRASCRIZIONE del 07/01/2022 - Registro Particolare 186 Registro Generale 300 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 12457 del 28/12/2021 ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 7154 del 02/12/2024 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

Indice generale

1.Inquadramento dell'immobile	5
2.Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	9
3.Audit documentale e Due Diligence	13
3.1 Legittimità edilizia-urbanistica	13
3.2 Rispondenza catastale	16
3.3 Verifica della titolarità	17
4.Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	18
5.Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	19
6.Fasi – accertamenti e date delle indagini	20
7.Analisi estimativa	21
8.Riepilogo dei valori di stima	24
9.Dichiarazione di rispondenza	24
10.ELENCO della documentazione allegata al rapporto di valutazione	25
11.Note di riferimento	27

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

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 un fabbricato condominiale costruito agli inizi degli anni '70 e non oggetto successivamente di interventi importanti di riqualificazione.

E' localizzato in via Gramsci n°13 nel Comune di Coccaglio (Bs) in zona semi centrale, poco distante dal centro storico, classificata nel p.g.t. come zona B1 edilizia residenziale di completamento.



Localizzazione²

Provincia: Brescia

Comune: Coccaglio



Via: via Gramsci

Civico n.: 13

Zona

Urbana Centrale

Extra urbana

Agricola

Semicentrale

Industriale

Periferica

Artigianale

Residenziale



Mappa geografica



Aerofotogrammetrico - fonte Google/maps Google 2025.





Destinazione urbanistica dell'immobile³

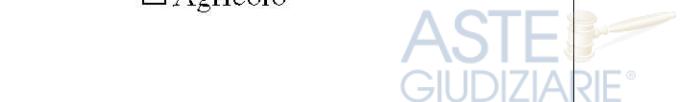
- | | | |
|--|---|--------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale | <input type="checkbox"/> Direzionale ⁴ | <input type="checkbox"/> Commerciale |
| <input type="checkbox"/> Turistico – ricettivo | <input type="checkbox"/> Industriale | <input type="checkbox"/> Artigianale |
| <input type="checkbox"/> Terziario ⁵ | <input type="checkbox"/> Sportiva | <input type="checkbox"/> Agricolo |



Tipologia immobiliare⁶

Terreno

Fabbricato stato di conservazione

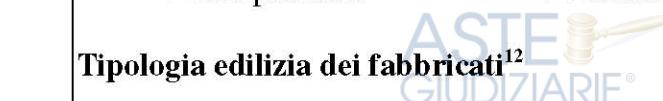


- | | | |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> nuovo ⁷ | <input type="checkbox"/> ristrutturato ⁸ | <input type="checkbox"/> seminuovo ⁹ |
| <input checked="" type="checkbox"/> usato ¹⁰ | <input type="checkbox"/> rudere ¹¹ | |



L'immobile è

- | | |
|---------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> indipendente | <input checked="" type="checkbox"/> in condominio |
|---------------------------------------|---|



Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

- | | | |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> fabbricato storico | <input type="checkbox"/> fabbricato singolo | <input checked="" type="checkbox"/> fabbricato in linea |
| <input type="checkbox"/> fabbricato rurale | <input type="checkbox"/> fabbricato a schiera | <input type="checkbox"/> fabbricato bifamiliare |
| <input type="checkbox"/> fabbricato tipico | <input type="checkbox"/> fabbricato a corte | |



Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> appartamento | <input type="checkbox"/> appartamento (attico) | <input type="checkbox"/> appartamento (loft ¹⁴) |
| <input type="checkbox"/> villa | <input type="checkbox"/> villino | <input type="checkbox"/> villetta a schiera |
| <input checked="" type="checkbox"/> autorimessa (garage/box) | <input type="checkbox"/> posto auto coperto (fabbricato) | |
| <input type="checkbox"/> posto auto coperto (tettoia) | <input type="checkbox"/> posto auto scoperto | <input type="checkbox"/> cantina (locale di sgombero) |



Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica



Le unità immobiliari, appartamento ed autorimessa, fanno parte di un fabbricato condominiale costruito agli inizi degli anni '70 e non oggetto successivamente di interventi importanti di riqualificazione. Le caratteristiche del fabbricato condominiale sono:





- struttura in elevazione in pilastri e travi in c.a.

- solai in c.a. e laterizio gettato in opera.

- tetto con muretti e tavelloni e copertura con tegole, cornicioni di gronda e balconi in c.a.

- murature perimetrali in doppio uni con finitura ad intonaco.

- divisori tra unità in laterizio forato.

- infissi esterni del vano scala comune con portoncino di ingresso in alluminio; finestre vano scala in legno con vetro singolo.



- pavimenti del vano scala comune in ceramica, pedata e alzata in marmo.

- impianto riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria.

- n° 4 piani fuori terra + n° 1 piano seminterrato.

Dimensione¹⁵

Piccola

Media

Grande

Caratteri domanda e offerta¹⁶

Lato acquirente

Privato

Società

Cooperativa

Ente

Lato venditore

Privato

Società

Cooperativa

Ente

Forma di mercato¹⁷

Concorrenza monopolistica¹⁸

Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹

Oligopolio²⁰

Monopolio²¹

Monopolio bilaterale²²

Filtering²³

Assente

Up

Down

Fase del mercato immobiliare²⁴

Recupero²⁵

Espansione²⁶

Contrazione²⁷

Recessione²⁸

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**DATO IMMOBILIARE²⁹****Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰**

Appartamento al piano terzo composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere, balcone; autorimessa al piano seminterrato; il tutto con la proporzionale quota di proprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell' art.1117 del codice civile.

L'accesso pedonale avviene da via Gramsci n.13. Dal vano scala comune si accede all'appartamento al piano terzo (sub.13) e all'autorimessa al piano seminterrato (sub.26). Esternamente all'autorimessa si accede tramite cancello dal civico n.15.

Dalla documentazione visionata si rileva che il fabbricato condominiale è stato costruito nel 1973.

L'appartamento abitabile (necessità di controllo della caldaia per la verifica biennale) allo stato attuale si presenta con le seguenti caratteristiche:

- intonacato e tinteggiato, con divisorie interne in laterizio forato;
- portoncino di ingresso non blindato;
- pavimenti e rivestimenti in ceramica anni '70;
- porte interne in legno, battiscopa in legno;
- serramenti esterni in legno con vetro singolo e tapparelle.
- impianto idrotermosanitario con caldaia autonoma per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, radiatori in alluminio, termostato di zona, sanitari in ceramica standard;
- impianto elettrico di tipo sottotraccia;

L'autorimessa al piano seminterrato si presenta in battuto di cemento con basculante in lamiera.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario : Coccaglio (Bs)

Terreni

Fabbricati

Sezione N.C.T., Foglio 11, Particella 201, sub.13, Categoria A/2.

Mappa Terreni Correlati : Codice Comune C806 - Sezione / - Foglio 11 - Particella 201.

Mappa Terreni Correlati : Codice Comune C806 - Sezione / - Foglio 11 - Particella 201.

Confini

Appartamento piano terzo sub.13: a nord con altra proprietà appartamento; ad est con scala comune; a sud in parte con prospetto su cortile comune ed in parte con prospetto sulla via Gramsci; ad ovest con prospetto su cortile comune;

Autorimessa piano seminterrato sub.26: a nord con autorimessa di proprietà di terzi; ad est con il vano ascensore; a sud con accesso comune; ad ovest con andito comune.

Consistenza

Rilievo

- Interno ed esterno Solo esterno

Diretto in loco e anche desunto graficamente da:

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

Data del sopralluogo, 11/06/2025.

Criterio di misurazione

- SEL³² Superficie Esterna Lorda SIL³³ Superficie Interna Lorda
 SIN³⁴ Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Appartamento superficie principale	mq.	106,00	100 %
------------------------------------	-----	--------	-------

Superficie secondarie	Indice mercantile ³⁵
-----------------------	---------------------------------

Balcone	mq.	11,00	30 %
---------	-----	-------	------

APPARTAMENTO Sup. commerciale ⁴²	mq.	109,00
--	------------	---------------

Autorimessa superficie principale	mq.	15,00	100 %
-----------------------------------	-----	-------	-------

AUTORIMESSA Sup. commerciale ⁴²	mq.	15,00
---	------------	--------------



Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione



Livello di piano⁴³ P. Terzo Appartamento, P. Seminterrato Autorimessa

Ascensore⁴⁴

Presente

Assente

N. di servizi⁴⁵

n°1

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 (n.2 climatizzatori)

Assente

Solare termico (ACS)

Presente

Assente

Elettrico

Presente

Assente



Idraulico

 Presente Assente

Antifurto

 Presente Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

 Presente Assente

Impianto geotermico

 Presente Assente

Domotica

 Presente Assente**Manutenzione fabbricato⁴⁶** Minimo⁴⁷ Medio⁴⁸ Massimo⁴⁹**Manutenzione unità immobiliare⁵⁰** Minimo⁵¹ Medio⁵² Massimo⁵³**Classe energetica**

Classe desunta dall'APE codice identificativo 1705600015518 valido fino al 18/10/2028.

 A4 A3 A2 A1 B C D E F G**Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴** Minimo⁵⁵ Medio⁵⁶ Massimo⁵⁷**Luminosità dell'immobile⁵⁸** Minimo⁵⁹ Medio⁶⁰ Massimo⁶¹**Panoramicità dell'immobile⁶²** Minimo⁶³ Medio⁶⁴ Massimo⁶⁵**Funzionalità dell'immobile⁶⁶** Minimo⁶⁷ Medio⁶⁸ Massimo⁶⁹



Finiture dell'immobile⁷⁰

Minimo⁷¹

Medio⁷²



Massimo⁷³

3. Audit documentale e Due Diligence⁷⁴

3.1 Legittimità edilizia-urbanistica⁷⁵

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 è stato costruito nel 1973.

Titolo autorizzativi

L'accesso agli atti dell'archivio del settore edilizia privata del Comune di Coccaglio (Bs) è stato eseguito mediante richiesta telematica e successiva ricezione dei titoli edilizi.

- Licenza di Costruzione n.28 del 10/05/1973 Registro Costruzioni n.20/73 prot.n.598.
- Inizio lavori 27/12/1973, fine lavori 01/12/1975.
- Richiesta installazione ascensore prot. 582 del 12/02/1974 con parere favorevole del 27/02/1974.
- Denuncia cementi armati del 16/01/1974 posizione pratica n.7470 Legge 1086 del 1971.
- Certificato di prevenzione incendi del 17/11/1975 prat.32895.
- Verbale di Collaudo Statico del 03/12/1975 posizione pratica n.7470.
- Autorizzazione all'abitabilità del 17/12/1975 Registro Costruzioni n.20/73 con sopralluogo di tutti gli enti preposti.
- D.I.A. condominiale del 16/07/2004 prot.n. 7180 per manutenzione straordinaria e revisione impianti tecnologici per scrostamento e ripristino balconi nord e sud, convogliamento canne esalazione fumi sui fronti nord e sud dal piano seminterrato alla copertura, riposizionamento impianto cito-fonico e postale e copertura degli stessi.

- Comunicazione di inizio lavori di attività edilizia libera condominiale per rifacimento pavimentazione esterna del 13/07/2020 pratica 95/2020.

- Comunicazione di attività edilizia libera condominiale del 23/09/2014 prot.13415, pratica edilizia 181/2014 per installazione linea vita sulla copertura.

Data verifica urbanistica, 10/06/2025.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

P.G.T. Zona B1 edilizia residenziale di completamento; Sensibilità paesistica 2 bassa.

Convenzione urbanistica No Si

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No Si

Vincoli ambientali No Si

Vincoli paesaggistici No Si

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto 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 Coccaglio (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'appartamento internamente presenta delle

lievi difformità quali:

- Spostamento di alcune porte interne eseguite in fase di costruzione del fabbricato originale.
- Demolizione di parte della tramezza del disimpegno di ingresso eseguita successivamente alla costruzione del fabbricato originale.

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

- Presenza di due rientranze agli angoli eseguite in fase di costruzione del fabbricato originale.

- Altezza interna di metri 2,80 anzichè metri 2,50, dovuta in fase di costruzione a una quota di imposta del piano seminterrato più bassa di cm 30 (-2,40 anzichè -2,10).

Le difformità eseguite in fase di costruzione del fabbricato sono regolarizzabili in quanto successivamente veniva rilasciata l'agibilità con sopralluogo con la presenza di tutti gli enti preposti (legge n.105 del 24/07/2024 conformità al progetto approvato assentita dall'abitabilità con sopralluogo).

Per quanto riguarda la demolizione di parte della tramezza di ingresso anch'essa è regolarizzabile prestando attenzione in fase di presentazione delle pratica a mantenere distinti i due ambienti di modo da non andare a modificare i rapporti aeroilluminanti.

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.

Oltre tutto, 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 storia 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, sanabilità, 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 4.000,00.

3.2 Rispondenza catastale⁷⁶

Immobili identificati in mappa al Foglio 11, Sezione N.C.T., Particella 201

Sub. 13, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 109 mq, Rendita €. 322,79.

Sub. 26, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, Rendita €. 28,20

Documentazione visionata :

- Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Bs Territorio.
- Da siti web : Sister

Elenco documentazione visionata :

- | | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Visura storica Cat.Terr | <input checked="" type="checkbox"/> Visura storica Cat.fabb. | <input checked="" type="checkbox"/> Scheda catastale |
| <input type="checkbox"/> Elaborato planimetrico di sub | <input type="checkbox"/> Elenco immobili | <input checked="" type="checkbox"/> Estratto mappa |
| <input type="checkbox"/> Tipo mappale | <input type="checkbox"/> Tipo di Frazionamento | |

Data verifica catastale, 15/05/2025.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 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:

- Demolizione di parte della tramezza del disimpegno di ingresso eseguita successivamente alla costruzione del fabbricato.

Lo stato dei luoghi dell'autorimessa rispetto a quanto riportato in planimetria catastale non presenta difformità grafiche. Da segnalare comunque che a livello di superficie catastale rispetto a quanto indicato in visura la reale superficie corrisponde a mq. 15,00 e non a mq. 21,00.

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 titolarità⁷⁷

Titolo di provenienza

- Tipo di atto: Compravendita.

- Notaio: Adriano Baratteri.

- Data atto: 12/05/2009.

- Repertorio : 44613

- Raccolta : 10473.

Quota di proprietà : Intera 1/1 dell'Esecutata [REDACTED]

Servitù No SiVincoli No SiOneri No SiPesi No SiGravami No Si**Stato di possesso del bene alla data della valutazione** Libero Occupato

Il bene è occupato da [REDACTED]

e famiglia con figli minorenni in forza di un contratto di locazione registrato telematicamente pres-

so l'ufficio territoriale di Chiari in data 25/02/2022 al n.922 serie 3T, con decorrenza dal

22/02/2022 al 22/02/2026 successivo alla trascrizione del pignoramento del 21/09/2018 e successi-

vo alla trascrizione dell'ordinanza di sequestro conservativo 07/01/2022 , della durata di 4 anni rin-

novabile tacitamente una sola volta per altri 4 anni, per un canone annuo di euro 7.200,00, per una

rata mensile anticipata da corrispondere entro il giorno 22 di ogni mese di euro 600,00, oltre alle

spese condominiali di competenza del conduttore. Nel contratto viene riportato che il canone annuo

sarà aggiornato annualmente in misura pari al 75% della variazione ISTAT e che l'immobile viene

locato ammobiliato.

Il canone di locazione risulta essere allineato con il canone di mercato.

Il conduttore era al corrente, come indicato nel contratto stipulato, che l'immobile concesso in loca-

zione si trovava in condizione di sequestro conservativo.

Data del sopralluogo 11/06/2025.

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷⁸**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.

Secondo quanto fornитomi dall'Amministrazione Condominiale

le spese insolute nell'anno di esercizio precedente 2024 dal 01/01/2024 al 31/12/2024 consultivo ammontano a €. 968,28. Le spese insolute in corso 2025 dal 01/01/2025 al 31/12/2025 preventivo ammontano a €. 519,17 + €. 222,22 a carico proprietà non ancora corrisposte. (Per le gestioni precedenti, non addebitabili inizialmente all'acquirente, le spese insolute ammontano a €. 799,89).

Come richiesto dal quesito si fornisce anche i seguenti dati:

L'ammontare medio delle spese ordinarie, riferite agli ultimi esercizi, è pari a circa €. 1.050,00.

Alla data odierna non risultano spese straordinarie deliberate e non ancora scadute.

Non esistono cause in corso attive e passive a carico del Condominio.

I millesimi di proprietà ammontano per il Sub. 13 (appartamento) a 60,87/1000 mentre per il Sub. 26 (autorimessa) a 52,41/1000.

Si allega copia del regolamento condominiale.

- TRASCRIZIONE del 01/06/2009 - Registro Particolare 14053 Registro Generale 23207 Pubblico ufficiale BARATTERI ADRIANO Repertorio 44613/10473 del 12/05/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

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.

- TRASCRIZIONE del 21/09/2018 - Registro Particolare 26267 Registro Generale 40869 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1305 del 09/08/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- ISCRIZIONE del 31/05/2019 - Registro Particolare 4108 Registro Generale 24457 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 5094/2014 del 06/11/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA DI CONDANNA.

- TRASCRIZIONE del 07/01/2022 - Registro Particolare 186 Registro Generale 300 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 12457 del 28/12/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 7154 del 02/12/2024 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

6. Fasi – accertamenti e date delle indagini.

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

In data 30/04/2025 mediante posta elettronica certificata, il sottoscritto viene nominato Esperto per la stima dei beni pignorati, esecuzione immobiliare n.449/2024.

In data 15/05/2025 il sottoscritto, in modalità telematica, accetta l'incarico conferito e presta giuramento; l'incarico prevede la redazione di stima degli immobili pignorati.

In data 15/05/2025 il sottoscritto ha acquisito il fascicolo informatico ed eseguito visure catastali, visure ipotecarie, visure planimetriche, attraverso il canale telematico Sister.

In data 16/05/2025 il sottoscritto ha recuperato presso il Notaio Adriano Baratteri copia dell'atto di provenienza dei beni immobili oggetto della relazione peritale.

In data 16/05/2025 il sottoscritto ha richiesto all'Agenzia delle Entrate informazioni relative ad eventuali contratti di locazione.

In data 23/05/2025 il sottoscritto ha ricevuto dall'Agenzia delle Entrate risposta alla richiesta di informazioni relative ad eventuali contratti di locazione.

In data 16/05/2025, il sottoscritto ha richiesto al Comune di Coccaglio l'accesso agli atti relativi alla documentazione urbanistica dell'immobile.

In data 10/06/2025, il sottoscritto ha ricevuto dal comune di Coccaglio la documentazione richiesta.

In data 11/06/2025 il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto della procedura alla presenza del Custode nominato Avv. Maria Fernanda Bozzola, dei conduttori dell'unità immobiliare, durante il quale si è fatta un'ispezione interna ed esterna degli immobili e delle parti comuni.

Sempre presso il Comune di Coccaglio, all'ufficio Anagrafe, il sottoscritto ha chiesto informazioni circa la residenza dei conduttori l'unità immobiliare e chiesto informazioni circa lo stato patrimoniale dell'Esecutata.

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 compreso e venduto 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 uso⁷⁹ (HBU_Highest and Best Use)

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

Si No

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

- MCA⁸⁰ con nr. 2 comparabili sistema di stima⁸¹
- MCA + sistema di stima con nr. comparabili
- Sistema di ripartizione⁸²

- Analisi di regressione⁸³ semplice con nr. dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. dati campione

Metodo finanziario⁸⁴

- Capitalizzazione diretta⁸⁵ Capitalizzazione finanziaria⁸⁶

8. Riepilogo dei valori di stima.

LOTTO NR. 1 DI 1.

Per quanto concerne l'immobile sito in Coccaglio (Bs), via Gramsci n°13, identificata in mappa al:

Foglio 11, Sezione N.C.T., Particella 201 Sub. 13, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 109 mq, Rendita €. 322,79.

Foglio 11, Sezione N.C.T., Particella 201 Sub. 26, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, Rendita €. 28,20.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 109.000,00 diconsi euro centonovemila/00** (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 **€. 98.000,00 diconsi novantaottomila** (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

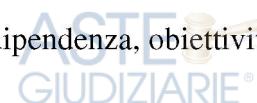
Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.

Di non aver agito in conflitto di interesse.

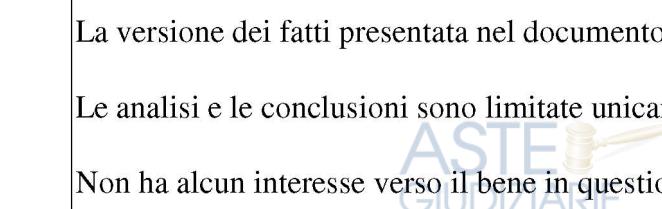
Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.



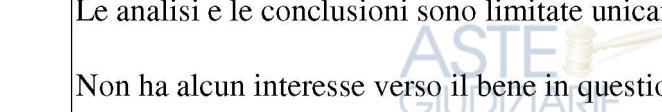
Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.



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.



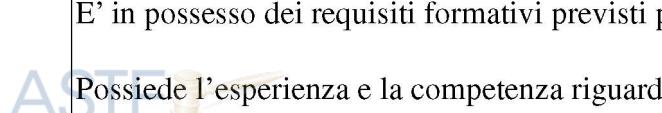
Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.



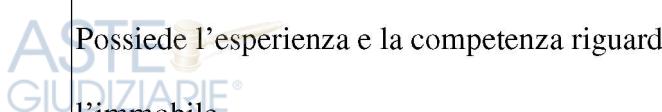
Non ha alcun interesse verso il bene in questione.



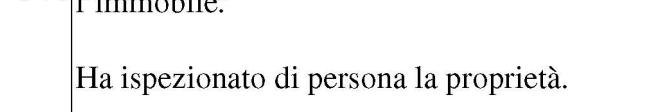
Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.



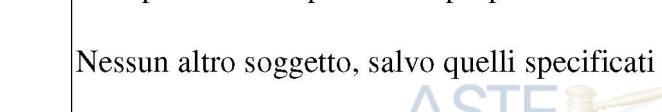
E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.



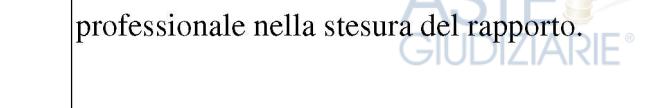
Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.



Ha ispezionato di persona la proprietà.



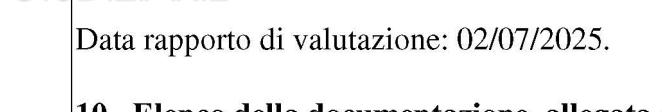
Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza



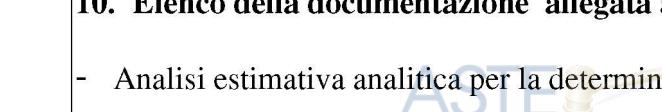
professionale nella stesura del rapporto.



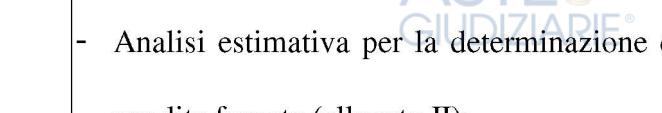
Timbro e firma



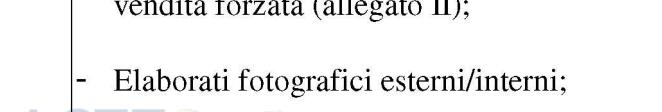
Data rapporto di valutazione: 02/07/2025.



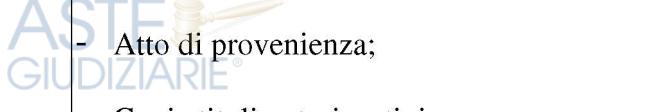
10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione



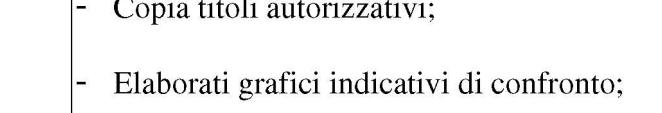
- Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato(allegato I);



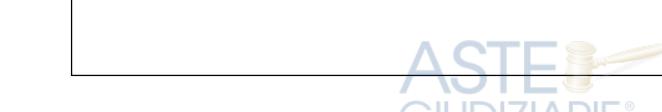
- Analisi estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II);



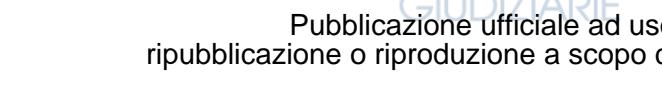
- Elaborati fotografici esterni/interni;



- 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);
- Attestazione Agenzia delle Entrate contratti di locazione;
- Regolamento condominiale;
- Estratto di matrimonio;

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 sottosegmenti (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: posti 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 edili 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 sono 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 data 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 seconda 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 sottosegmenti che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregi.*

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 insediativa della popolazione in una determinata zona dell'abitato.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

desunibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla parita, alla pratica o alla busta.
32 Superficie Esterna Lorda (SEL): Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.
33 Superficie Interna Lorda (SIL): Per superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento
34 Superficie Interna Netta (SIN): Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.
35 Rapporto mercantile superficiario (π): riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) p_1 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: $\pi = p_1 : p_1$
36 Soffitto: locale o insieme di locali con finiture minime adibiti a deposito.
37 Mansarda: locale o insieme di locali che hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, nel caso in cui la mansarda sia direttamente collegata all'appartamento sottostante la sua superficie deve essere computata insieme alla superficie principale (mansarda abitabile) oppure locale o insieme di locali che non hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, la superficie deve essere computata come superficie accessoria (mansarda non abitabile).
38 Taverna: locale interrato o seminterrato con finiture civili, spesso anche dotato di servizio igienico e zona contura.
39 Cantina: locale interrato o seminterrato destinato a deposito, con finiture minime.
40 Sgombero: locale (interno o esterno) adibito a ripostiglio in quanto deposito degli ingombri, masserizie e oggetti vari.
41 Area condominiale: spazi coperti o scoperti, attrezzati e non, di pertinenza di fabbricato condominiale.
42 Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S_1 e le superfici secondarie S_i , in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi_i \cdot S_i$
43 Livello di piano: indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-1, -2, ecc) al piano terra - rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).
44 Ascensore: indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.i. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espressa in anni.
45 Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.
46 Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di 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).
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 (riresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).
49 Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.
50 Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di 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).
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 situato.
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 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 sovravimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.
68 Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.
69 Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.

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 catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.

77 **Verifica della titolarità:** Lo scopo è quello di analizzare tutti 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 (usufruто, 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 millesime e il Regolamento di Condominio)

- Eventuali controversie in atto.

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

- contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;

- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

- vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali;

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

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

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

- atti introduttivi di cause 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 di 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 stagiato.

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 uguale 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'assiomma 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 marciale. 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 superficie esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficie. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficie 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'ampiezza 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 annualizzazione 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 - DCFA) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®