

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. 542/2023

Riunita alla procedura n. ____/____

Giudice delegato: **Dott. Daniele Foppa Vincenzi**

LOTTI E PROBLEMATICHE

LOTTI:

LOTTO	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	Valore mercato	Valore realizzo
01	Gussago (Bs) fraz. Navezze Via S. Vincenzo, n.22	NCT fg.7 map. 98 - A/4	€ 160.000,00	€ 130.000,00

PROBLEMATICHE:

IRREGOLARITA' EDILIZIE:

sono state riscontrate difformità nelle dimensioni del corpo accessorio blocco bagni che insiste in una porzione della corte interna esclusiva alla porzione di fabbricato, in quanto confrontando le tavole di progetto presentate con D.I.A Prot. N. 23569/2008 del 05.09.2008 (All.4A) reperite presso l'ufficio tecnico comunale e la stato dei luoghi (rilievo All.8), il corpo accessorio risulta più grande.

Inoltre:

- non risulta realizzata l'apertura di collegamento prevista con la trattoria di altra proprietà, quest'ultima va comunque confermata da non realizzarsi in quanto accede ad altra proprietà;
- non risulta rappresentata nel progetto assentito la tettoia antistante il blocco bagni;
- non risulta rappresentata in progetto la porta di collegamento esistente tra la trattoria e il cortile di accesso ai bagni; ma questa dovrà non realizzarsi in quanto accede ad altra proprietà;
- risulta una porta che accede ad altra proprietà al piano primo in corrispondenza del pianerottolo di arrivo della scala esterna che collega il portico di piano terra alla loggia di piano primo; questo collegamento dovrà essere chiuso in quanto accede ad altra proprietà.

Infine le pratiche D.I.A Prot. N. 26889/2005 del 07.10.2005 e D.I.A. Prot. N. 23569/2008 del 05.09.2008 relative alla realizzazione e variante del blocco bagni esistente (All.4A) non risultano correttamente presentate, in quanto il mappale 98, ove insiste il blocco bagni realizzato, era all'epoca come ora, di proprietà OMISSIS e non OMISSIS unico firmatario delle pratiche; pertanto le D.I.A. sopracitate andavano cointestate e controfirmate da entrambi i proprietari dei mappali interessati all'intervento.

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

Si ritiene che questa difformità sia superabile con una semplice comunicazione di rettifica all'Amministrazione Comunale.

Per la pratica edilizia da predisporre si prevede in costo stimato sommario, indicativo e non probatorio pari a € 1.500,00

IRREGOLARITA' CATASTALI:

- il blocco bagni in corrispondenza della corte interna esclusiva e sopra descritta, dovrà essere inserito correttamente nella planimetria catastale corrispondente predisponendo la pratica DOCFA per un costo stimato indicativo pari a € 500,00.

LOTTO	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	Valore mercato	Valore realizzo
02	Gussago (Bs) fraz. Navezze Via S. Vincenzo, n.15	NCT fg. 7 map. 104 sub 3 - A/4	€ 257.000,00	€ 200.000,00

PROBLEMATICHE:

IRREGOLARITA' EDILIZIE:

sono state riscontrate difformità tra quanto rappresentato nelle tavole di progetto allegate ai titoli abilitativi, reperiti presso l'ufficio tecnico comunale e la situazione dei luoghi. Nello specifico:

- l'unità immobiliare originariamente oggetto del progetto presentato e assentito con C.E. N.80/91 è stata successivamente oggetto di suddivisione in due unità immobiliari, e precisamente oggi individuate al Fg.7 mapp.le 104 sub. 3 (oggetto di questa esecuzione) e sub. 4;
- manca la pratica edilizia di suddivisione dell'unità immobiliare originaria nelle due ora risultanti;
- in corrispondenza del locale cucina al piano terra, nel progetto assentito risulta collegato con l'immobile ora al sub.4, ma in realtà detto locale risulta non collegato; va quindi presentata CILA in sanatoria per rettificare la difformità;
- si è accertata l'assenza del Certificato di Abitabilità/Agibilità, con le annesse certificazioni relative agli impianti, alla staticità del fabbricato (mancano totalmente le pratiche e i disegni strutturali), e quant'altro necessario a norma di legge. Pertanto va predisposta una pratica edilizia CILA Agibilità in sanatoria

Per l'espletamento della pratiche edilizie necessarie, si quantifica un importo sommario, indicativo e non probatorio di € 10.000,00 (diconsi euro diecimila/00).

Anagrafica

Creditore procedente:

OMISSIS

Rappresentato dall' Avvocato:

ANTONIO FERRARA (CF FRRNTN75H21F839L) del Foro di Napoli, con studio in Napoli, Via M. Cervantes 55/5,
Tel + 39 081 4201275
Fax+ 39 081 2520033
Pec: antonioferrara@avvocatinapoli.legalmail.it

Esecutato:

OMISSIS

Rappresentato dall' Avvocato:

FABIO BERTELLA (CF BRTFBA72P30L219W), con studio in Brescia, Via Oberdan n. 122 - Cap. 25122
Tel + 39 030 2942113
Fax+ 39 030 2937638
Pec: fabio.berbella@brescia.pecavvocati.it

Custode nominato:

Avv. CARLO LOZZI
Con studio in Brescia, via Solferino n.11 - Cap. 25122
Tel + 39 030 294 3870
Tel + 39 030 47 577
Email: avv.carlo.lozzi@gmail.com
Email: stefania.poncipe@gmail.com
Pec: carlo.lozzi@brescia.pecavvocati.it

Esperto incaricato:

Dott. Ing. Guido Rinaldis

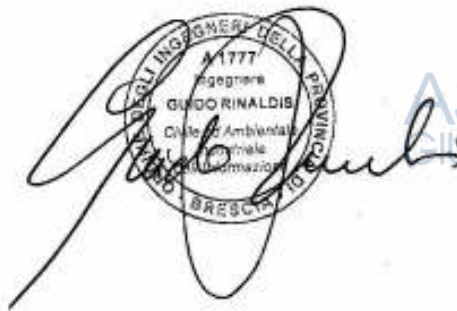
Via Della Palazzina n° 24/B
Città 25124 Brescia
CF RNLGDU59M26B157I
P.IVA 03273740179
Cell 3356098756
Mail guidorinaldis@libero.it
Pec guido.rinaldis@ingpec.eu

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia

nr. 1777

Iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Brescia

nr. 738



Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto : 27/03/2024

Conferimento d'incarico di stima e giuramento : 03/04/2024

Data della consegna del rapporto di valutazione : 20/06/2024

Udienza per la determinazione della modalità di vendita : 18/09/2024

INDICE RELAZIONE:

- LOTTO 1 pag. 05
- LOTTO 2 pag. 38

Identificazione del lotto**LOTTO 1 di 2**

Descrizione sintetica	Porzione di rustico a destinazione residenziale composto al piano terra da cucina, bagno cieco con accesso dall'esterno in sottoscala, cantina, portico, blocco bagni in corpo staccato e corte esclusiva e tre locali utili con annessa loggia al piano primo, di un fabbricato in linea a pianta rettangolare di due piani fuori terra.
Ubicazione	Comune di Gussago (BS), frazione Navezze, via San Vincenzo n° 22, piano terra e primo.
Identificativi catastali	Sezione NCT <u>Foglio 7 Particella 98</u> , Piano T e 1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Sup.catastale tot. 185 mq (escluse aree scoperte 154 mq) Rendita Catastale Euro 210,20.
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile Non Divisibile

Più probabile valore in libero mercato € **160.000,00****Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)** € **130.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

La porzione di fabbricato in oggetto risulta di epoca anteriore 01/09/1967 e quindi risulta privo di licenza edilizia di costruzione.A seguito di accesso agli atti (**All.4A**) sono state reperite pratiche edilizie riguardanti parziali interventi eseguiti nel medesimo immobile e precisamente:

- Pratica Edilizia in sanatoria n.472 del 29/04/1986 per abuso edilizio di un deposito attrezzi e pollaio interno alla corte esclusiva dell'immobile oggetto di perizia con successiva emissione di Concessione in Sanatoria n.47/85 in data 19/06/1989 e successivo Certificato di abitabilità/agibilità in data 23/05/1995;
- Pratica Edilizia n.266/90 del 14/08/1990 per opere interne riguardanti il ricavo di un w.c. nel vano sottoscala al piano terra lato Ovest del portico esistente della porzione di cascinale, con realizzazione di fognatura nera a bianca, con inizio lavori in data 08/08/1990 e fine lavori il 30/10/1990;
- D.I.A n. 26889/2005 del 07/10/2005 per ristrutturazione formazione di servizi igienici con recupero di volume e successiva D.I.A n.23569/2008 del 05/09/2008 per varianti della medesima formazione di servizi igienici (blocco bagni esterni al cascinale in corte esclusiva).

L'immobile si trova nel Comune di Gussago (BS), località Navezze, via San Vincenzo n° 22, questa localizzata in zona periferica Nord del paese (**cap.1 - Inquadramento dell'immobile**).Trattasi di porzione di cascinale rustico a cui si accede dalla via San Vincenzo in cortile esclusivo a mezzo di cancello carraio in ferro a due ante (**All.2A vista n.01**); tale cortile, gravato di servitù carraio di passaggio per accesso ad altro cortile e proprietà confinante (**All.2A vista n.02**), risulta antistante il cascinale (**All.2A viste n.03**) e annette a Ovest della medesima corte un edificio a un piano in corpo staccato destinato a blocco servizi igienici attualmente a servizio della trattoria confinante (**All.2A viste n.ri 04,05,06**).Il corpo di fabbrica sito a Nord della corte esclusiva è costituito da un porticato al piano terra (**All.2A vista n.07**) da cui si accede a mezzo di porte in legno a due locali con soffitti a volta e finestre poste su lato Nord (**All.2A viste n.ri 10 e 11**); in lato Ovest del portico è posta una scala (**All.2A vista n.12**) che collega il piano terra al piano primo: nel sottoscala è stato ricavato un bagno (**All.2A viste n.ri 08 e 09**).

Dalla scala si giunge alla loggia posta superiormente al portico (**All.2A vista n.13**); dalla loggia si accede a mezzo di porte in legno a tre locali controsoffittati con finestre poste su lato Nord per ogni locale. (**All.2A viste n.ri 14 e 15, la terza camera è risultata inagibile per motivi di precaria stabilità del solaio**). Il tetto del cascinale risulta a falde in legno e coppi, e la copertura prosegue e copre tutta la loggia.

Lo stato di conservazione complessivo dell'edificio è precario, necessitando interventi radicali; le pareti interne sono intonacate ma necessitano di nuovi interventi.

Le finiture interne sono di bassa qualità con pareti intonacate al civile e tinteggiate, pavimentazioni in piastrelle in ceramica; il portoncino di ingresso è del tipo in legno blindato, le porte interne sono in legno verniciato, i serramenti di chiusura in alluminio verniciato.

Il riscaldamento non esiste, l'impianto elettrico non è a norma di legge.

Le condizioni dell'unità immobiliare denotano una totale assenza di manutenzione.

Le condizioni descritte, in riferimento alle caratteristiche dello stesso, che lo collocano in una fascia del mercato, unitamente alla vetustà del medesimo, di difficile commerciabilità, rivolta soprattutto a imprese edili per la sua radicale ristrutturazione.

Adudit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

☐ Si ☒ No se No vedi pagina 23

Conformità catastale

☐ Si ☒ No se No vedi pagina 25

Conformità titolarità

☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 27

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

A fronte delle ispezioni ipotecarie eseguite risultano a carico dei beni oggetto di perizia (LOTTO 1)
le iscrizioni e trascrizioni espressamente richiamate nell'allegato **All.7**



Indice - Lotto 1

1. Inquadramento dell'immobile	10
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	15
3. Audit documentale e Due Diligence	21
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	21
3.2 Rispondenza catastale	24
3.3 Verifica della titolarità	26
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	28
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente	29
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	30
7. Analisi estimativa	31
8. Riepilogo dei valori di stima	35
9. Dichiarazione di rispondenza	36
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	37
11. Bibliografia (valida per tutti i lotti)	71
Note di riferimento (*)	72

(*) - Le "Note di riferimento", esplicative, rimangono uniche alla fine dei Lotti relazionati.



1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

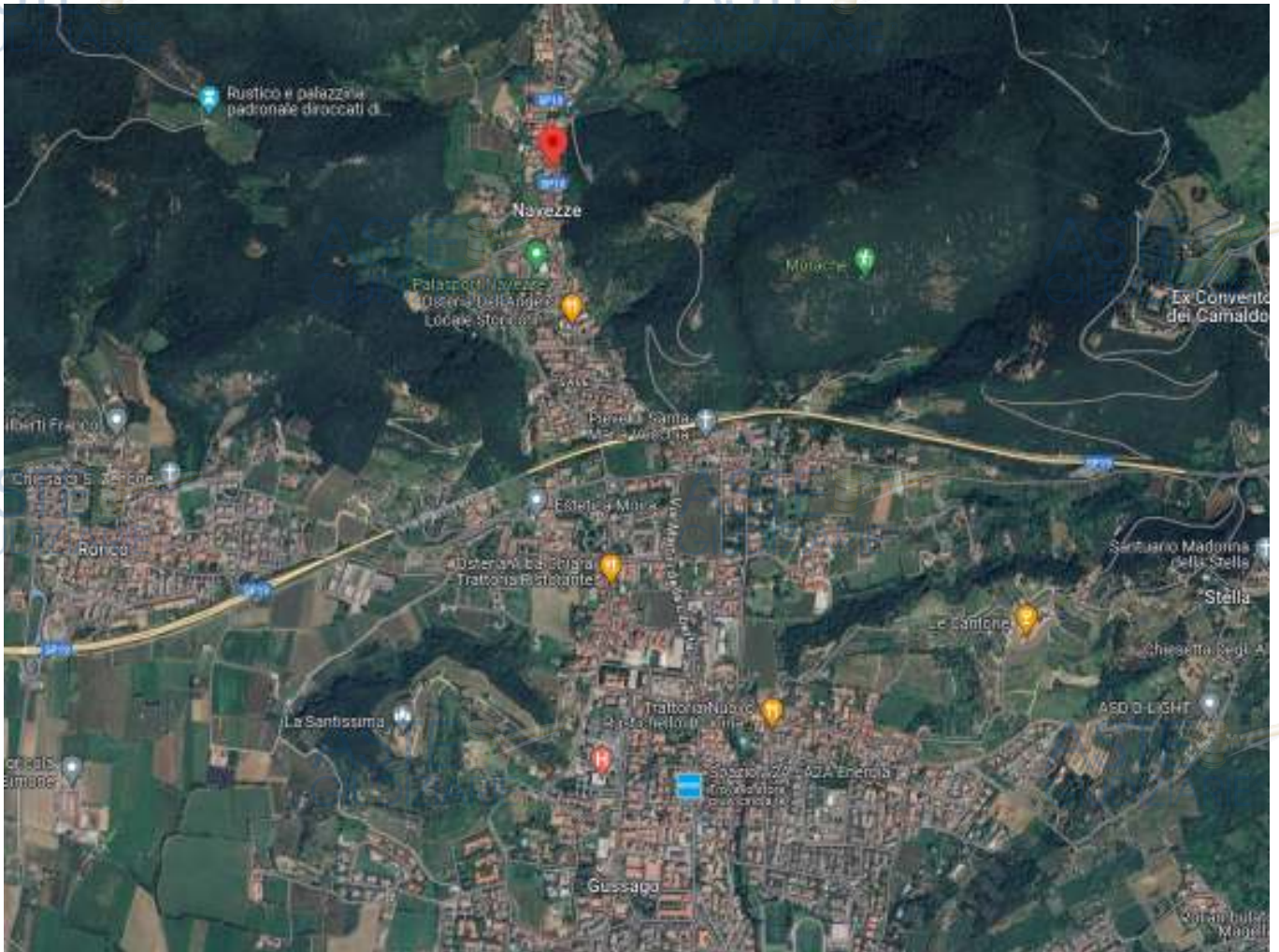
Localizzazione²

- ☒ Provincia : BRESCIA
- ☒ Comune : GUSSAGO
- ☐ Frazione :
- ☒ Località : NAVEZZE
- ☐ Quartiere :
- ☒ Via/Piazza : VIA SAN VINCENZO
- ☒ Civico n. : 22

Zona

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

Mappa geografica



Vista satellitare immobile



☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile³**

- ☒ Residenziale
- ☐ Direzionale⁴
- ☐ Commerciale
- ☐ Turistico – ricettivo
- ☐ Industriale
- ☐ Artigianale
- ☐ Terziario⁵
- ☐ Sportiva
- ☐ Agricolo

☒ **Tipologia immobiliare⁶**

- ☐ Terreno
- ☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- ☐ nuovo⁷
- ☐ ristrutturato⁸
- ☐ 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 tipico
- ☐ fabbricato a corte

☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari¹³**

- ☒ appartamento (in rustico)
- ☐ appartamento (attico)
- ☐ appartamento (loft¹⁴)
- ☐ villa
- ☐ villino
- ☐ villetta a schiera
- ☐ autorimessa (garage/box)
- ☐ posto auto coperto
- ☐ posto auto coperto
- ☒ posto auto scoperto (corte esclusiva)
- ☐ cantina (locale di sgombero)
- ☒ altro (accessorio blocco bagni)



Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica



- | | |
|--|--|
| ☒ Struttura in elevazione | : MURATURA MISTA PIETRAME LATERIZIO |
| ☒ Solai | : LEGNO E A VOLTA |
| ☒ Copertura | : A FALDE IN LEGNO E COPPI |
| ☒ Murature perimetrali | : MURI IN PIETRAME E LATERIZIO |
| ☐ Coibentazioni/Isolamenti | : |
| ☒ Divisori tra unità | : MURATURA MISTA |
| ☒ Infissi esterni | : IN LEGNO |
| ☐ Infissi interni | : |
| ☒ Pavimenti e rivestimenti | : COTTO |
| ☐ Impianto riscaldamento | : |
| ☒ Impianto sanitario | : BAGNI ESTERNI CON ELEMENTI IN CERAMICA |
| ☐ Impianto gas | : |
| ☐ Impianto elettrico | : |
| ☐ Impianto climatizzazione | : |
| ☐ Altri impianti | : |
| ☒ Allaccio fognatura | : |
| ☐ Fonti rinnovabili | : |
| ☒ Finiture esterne | : INTONACO |
| ☒ N. totale piani | : 02 |
| ☐ Altro | : |



ASTE
GIUDIZIARIE®

☒ **Dimensione**¹⁵

- ☐ Piccola
- ☒ Media
- ☐ Grande

ASTE
GIUDIZIARIE®

☒ **Caratteri domanda e offerta**¹⁶

☒ Lato acquirente

- ☒ Privato
- ☐ Società
- ☐ Cooperativa
- ☐ Ente

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

☒ Lato venditore

- ☒ Privato
- ☐ Società
- ☐ Cooperativa
- ☐ Ente

ASTE
GIUDIZIARIE®

☒ **Forma di mercato**¹⁷

☒ Concorrenza monopolistica¹⁸

- ☐ Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
- ☐ Oligopolio²⁰
- ☐ Monopolio²¹
- ☐ Monopolio bilaterale²²

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

☒ **Filtering**²³

- ☐ Assente
- ☐ Up
- ☒ Down

ASTE
GIUDIZIARIE®

☒ **Fase del mercato immobiliare**²⁴

- ☒ Recupero²⁵
- ☐ Espansione²⁶
- ☐ Contrazione²⁷
- ☐ Recessione²⁸

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

☐ **Altro**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

Trattasi di porzione di cascinale rustico a cui si accede dalla via San Vincenzo in cortile esclusivo a mezzo di cancello carraio in ferro a due ante (**All.2A vista n.01**); tale cortile, gravato di servitù carraio di passaggio per accesso ad altro cortile e proprietà confinante (**All.2A vista n.02**), risulta antistante il cascinale (**All.2A viste n.03**) e annette a Ovest della medesima corte un edificio a un piano in corpo staccato destinato a blocco servizi igienici attualmente a servizio della trattoria confinante (**All.2A viste n.ri 04,05,06**).

Il corpo di fabbrica sito a Nord della corte esclusiva è costituito da un porticato al piano terra (**All.2A vista n.07**) da cui si accede a mezzo di porte in legno a due locali con soffitti a volta e finestre poste su lato Nord (**All.2A viste n.ri 10 e 11**); in lato Ovest del portico è posta una scala (**All.2A vista n.12**) che collega il piano terra al piano primo: nel sottoscala è stato ricavato un bagno (**All.2A viste n.ri 08 e 09**).

Dalla scala si giunge alla loggia posta superiormente al portico (**All.2A vista n.13**); dalla loggia si accede a mezzo di porte in legno a tre locali controsoffittati con finestre poste su lato Nord per ogni locale. (**All.2A viste n.ri 14 e 15, la terza camera è risultata inagibile per motivi di precaria stabilità del solaio**).

Il tetto del cascinale risulta a falde in legno e coppi, e la copertura prosegue e copre tutta la loggia.

Identificazione catastale³¹

☒ Comune Censuario

☒ Tipologia Catasto

☒ Identificativo

Confini

Consistenza

☒ Rilievo (Blocco bagni)

☐ Diretto in loco

☒ Desunto graficamente da:

☒ Data del sopralluogo (gg/mm/aa) : 13/05/2024

GUSSAGO

☐ Terreni

☒ Fabbricati

☒ Sezione NCT

☒ Fg. 7, Particella 98

☐ Subalterni

Indicare i confini catastali

☒ Nord Particella 398 scivolo carraio, Particella 94 complesso residenziale

☒ Sud via San Vincenzo, Particella 110

☒ Est Particella 99

☒ Ovest Particella 96

☒ Interno ed esterno (**All.8**)

☐ Solo esterno

Collaboratore

☒ Planimetria catastale

☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

m² 192,85

Superficie secondarie

Indice mercantile³⁵

☐ Balconi	m ²	<u> </u>	<u> </u> %
☐ Terrazza	m ²	<u> </u>	<u> </u> %
☐ Veranda	m ²	<u> </u>	<u> </u> %
☐ Soffitta ³⁶	m ²	<u> </u>	<u> </u> %
☐ Mansarda ³⁷	m ²	<u> </u>	<u> </u> %
☐ Soppalco	m ²	<u> </u>	<u> </u> %
☒ Loggiato	m ²	<u>48,60</u>	<u>50</u> %
☐ Taverna ³⁸	m ²	<u> </u>	<u> </u> %
☐ Cantina ³⁹	m ²	<u> </u>	<u> </u> %
☐ Sgombero ⁴⁰	m ²	<u> </u>	<u> </u> %
☒ Portico + bagno	m ²	<u>44,91</u>	<u>50</u> %
☐ Autorimessa	m ²	<u> </u>	<u> </u> %
☐ Posto auto coperto	m ²	<u> </u>	<u> </u> %
☐ Posto auto scoperto	m ²	<u> </u>	<u> </u> %
☒ Area esclusiva	m ²	<u>149,94</u>	<u>10</u> %
☐ Area condominiale ⁴¹ scoperta	m ²	<u> </u>	<u> </u> %
☐ Area condominiale coperta (v.scale, ecc.)	m ²	<u> </u>	<u> </u> %
☒ Blocco bagni esterno	m ²	<u>22,64</u>	<u>50</u> %

Superficie commerciale⁴²m² 265,92

Caratteristiche qualitative

- ☒ Livello di piano TERRA E PRIMO (2)
- ☒ Ascensore ASSENTE
- ☒ n.servizi N. 1+ 2 SERVIZI IGIENICI

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- ☒ Livello di piano⁴³ TERRA E PRIMO (2)
- ☒ Ascensore⁴⁴

- ☒ N. servizi⁴⁵ BLOCCO BAGNI

- ☐ Presente
- ☒ Assente
- ☐ Vetustà dell'ascensore (anni)

02

- ☒ W.c.
- ☒ Lavabo
- ☒ Bidet
- ☐ Doccia
- ☐ Doccia con idromassaggio
- ☐ Vasca
- ☐ Vasca con doccia
- ☐ Vasca con idromassaggio
- ☐ Scaldabagno elettrico
- ☒ Vetustà del bagno (anni) 16

Impianti in dotazione

- ☒ Riscaldamento

- ☐ Presente : Vetustà (anni)
- ☒ Assente

Se presente indicare la tipologia

- ☐ Centralizzato
- ☐ Autonomo

Alimentazione:

- ☐ metano
- ☐ gas propano liquido
- ☐ olio combustibile
- ☐ elettrico
- ☐ pompa di calore
- ☐ biocombustibili
- ☐ teleriscaldamento



Elementi radianti

- ☐ radiatori
- ☐ pavimento/soffitto
- ☐ aria
- ☐ altro

☒ Condizionamento



☐ Presente : Vetustà (anni)

☒ Assente

Se presente indicare se

☐ Totale

☐ Parziale (non funzionante) : Vetustà (anni)

☐ Presente : Vetustà (anni)_____

☒ Assente

☒ Elettrico



☐ Presente : Vetustà (anni)

☒ Assente

☒ Idraulico

☐ Presente : Vetustà (anni)

☒ Assente

☒ Antifurto



☐ Presente : Vetustà (anni)_____

☒ Assente

☒ Pannelli solari (fotovoltaico)



☐ Presente : Vetustà (anni)_____

☒ Assente

☐ Impianto geotermico

☐ Presente : Vetustà (anni)_____

☒ Assente

☐ Domotica



☐ Presente : Vetustà (anni)_____

☒ Assente





☒ **Manutenzione fabbricato**⁴⁶



- ☒ Minimo⁴⁷
☐ Medio⁴⁸
☐ Massimo⁴⁹



☒ **Manutenzione unità immobiliare**⁵⁰

- ☒ Minimo⁵¹
☐ Medio⁵²
☐ Massimo⁵³



☒ **Classe energetica**



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



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



☒ **Inquinamento**

- ☒ Atmosferico
- ☒ Assente
☐ Presente



- ☒ Acustico
- ☒ Assente
☐ Presente



- ☒ Elettromagnetico
- ☒ Assente
☐ Presente



- ☒ Ambientale
- ☒ Assente
☐ Presente





☒ Esposizione prevalente dell'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

☐ Altro



L'unità immobiliare oggetto di valutazione si affaccia sull'unico fronte Sud, risultando comunque sufficientemente ventilato e soleggiato.

Le condizioni del fabbricato denotano una totale assenza di manutenzione sia esterna che interna, necessitando di radicali interventi di ristrutturazione e realizzazione di impianti, stutture, copertura, infissi, pavimentazioni, isolamenti, ecc.



3. Audit documentale e Due Diligence⁷⁴

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☐ Fabbricato successivo 01/09/1967 :

☒ Fabbricato anteriore 01/09/1967

☐ Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :

☐ Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

Titoli autorizzativi esaminati (All.4A)

☐ Licenza o Concessione Edilizia

☒ Permesso di Costruire (bagno sottoscala)

☒ Denuncia Inizio Attività (Blocco bagni esterni)

☐ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

☐ Altro:

☒ Pratiche in sanatoria (Pollaio corte esclusiva)

☐ Condonò edilizio

☐ Certificato Abitabilità

☐ Presente :

☒ Assente

Motivo assenza: edificio privo di licenza di costruzione
(ante 1967)

Indicare la documentazione visionata

Pratiche Edilizie (**All.4A**):

- Pratica Edilizia in sanatoria n.472 del 29/04/1986
- Pratica Edilizia n.266/90 del 14/08/1990
- D.I.A n. 26889/2005 del 07/10/2005
- D.I.A n.23569/2008 del 05/09/2008

Fonte documentazione visionata

UFFICIO TECNICO COMUNE DI GUSSAGO

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

06/05/2024

Situazione urbanistica

- ☒ Strumento urbanistico (**Al.5A**)
- ☒ Vigente P.G.T. dal 04/05/2011 - NORME E CARTOGRAFIE NAF - ISOLATO N.04
- ☒ Adottato VARIANTE GENERALE P.G.T. ADOZIONE IN DATA 20/09/2021 - N.T.A. E CARTOGRAFIE PIANO DELLE REGOLE
- ☒ Convenzione Urbanistica
- ☒ No
- ☐ Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Cessioni diritti edificatori

- ☒ No
- ☐ Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

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

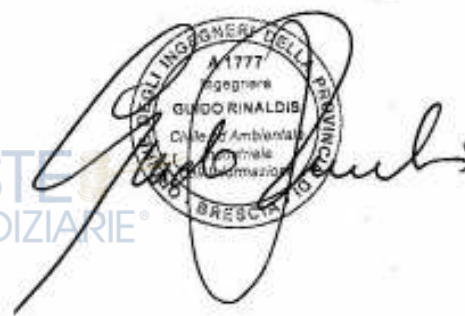
Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al **nr. 1777**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di GUSSAGO (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 per le seguenti motivazioni:
- difformità nelle dimensioni del corpo accessorio blocco bagni che insiste in una porzione della corte interna esclusiva alla porzione di fabbricato, in quanto confrontando le tavole di progetto presentate con D.I.A Prot. N. 23569/2008 del 05.09.2008 (All.4A) reperite presso l'ufficio tecnico comunale e la stato dei luoghi (rilievo All.8), il corpo accessorio risulta più grande.
 - non risulta realizzata l'apertura di collegamento prevista con la trattoria di altra proprietà, quest'ultima va comunque confermata da non realizzarsi in quanto accede ad altra proprietà;
 - non risulta rappresentata nel progetto assentito la tettoia antistante il blocco bagni;
 - non risulta rappresentata in progetto la porta di collegamento esistente tra la trattoria e il cortile di accesso ai bagni; ma questa dovrà non realizzarsi in quanto accede ad altra proprietà;
 - risulta una porta che accede ad altra proprietà al piano primo in corrispondenza del pianerottolo di arrivo della scala esterna che collega il portico di piano terra alla loggia di piano primo; questo collegamento dovrà essere chiuso in quanto accede ad altra proprietà.
 - le pratiche D.I.A Prot. N. 26889/2005 del 07.10.2005 e D.I.A. Prot. N. 23569/2008 del 05.09.2008 relative alla realizzazione e variante del blocco bagni esistente (All.4A) non risultano correttamente presentate, in quanto il mappale 98, ove insiste il blocco bagni realizzato, era all'epoca come ora, di proprietà OMISSIS e non del OMISSIS unico firmatario delle pratiche; pertanto le D.I.A. sopracitate andavano cointestate e controfirmate da entrambi i proprietari dei mappali interessati all'intervento. Si ritiene che questa difformità sia superabile con una semplice comunicazione di rettifica all'Amministrazione Comunale.



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

☐ No

☒ Si

Per la pratica edilizia da predisporre si prevede in costo stimato sommario, indicativo e non probatorio pari a
€ 1.500,00

3.2 Rispondenza catastale⁷⁶

Immobile identificato in mappa al Foglio 7

Sezione NCT particella 98

Categoria A/4

Classe 03

Consistenza 5,5 vani

Rendita € 210,20

Documentazione visionata

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

☒ Da siti web : <https://sister.agenziaentrate.gov.it/>

Elenco documentazione visionata

- ☐ Visura storica Catasto Terreni
- ☒ Visura storica Catasto Fabbricati
- ☒ Scheda catastale
- ☐ Elaborato planimetrico di subalternazione
- ☐ Elenco immobili
- ☒ Estratto mappa
- ☐ Tipo Mappale
- ☐ Tipo Frazionamento
- ☐ Altro

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

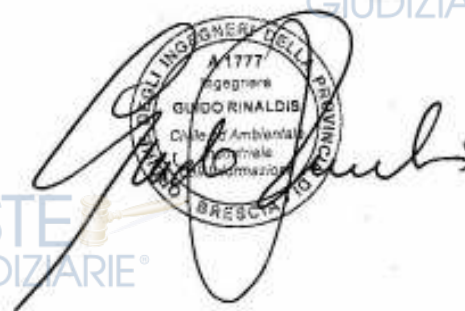
05/04/2024

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

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

DICHIARA

- ☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- ☒ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
- il blocco bagni in corrispondenza della corte interna esclusiva e sopra descritta, dovrà essere inserito correttamente nella planimetria catastale corrispondente predisponendo la pratica DOCFA



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

- si prevede un costo stimato indicativo e non probatorio pari a € 500,00.

Note :

Tutti gli imponibili riportati per la sistemazione delle pratiche catastali si intendono orientativi e approssimativi, al netto di IVA ed eventuali oneri accessori. La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

3.3 Verifica della titolarità ⁷⁷

Titolo di provenienza e inquadramento della titolarità (All.3A)

- Tipo di atto : ATTO DI COMPRAVENDITA TRA OMISSIS
- Notaio : DOTT.SSA GRAZIELLA GREGORINI
- Data atto : 31 MARZO 2004
- Repertorio : 92341
- Raccolta : 22793
- Estremi Trascrizione : 27 APRILE 2004 BRESCIA NN. 20601/12268

☒ Quota di proprietà

☒ Intera [1/1]

☐ Parte: indicare la quota [__/__]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

☒ Usufrutto

☒ No

☐ Si se Si indicare il nominativo

☒ Nuda proprietà

☒ No

☐ Si se Si indicare il nominativo _____

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

Condizioni limitanti

☒ Servitù

☐ Non sono presenti servitù

☒ Sono presenti servitù

☒ da titolo : ATTO DI COMPRAVENDITA (All.3A)

☐ apparenti:

☒ Vincoli

☒ No

☐ Si se Si quali

☒ Oneri

☒ No

☐ Si se Si quali

☒ Pesi

☒ No

☐ Si se Si quali

☒ Gravami

☒ No

☐ Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☒ Libero:

☐ Occupato :

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

☐ Tipo di contratto:

☐ €/anno

☐ Rata:

☐ Durata in anni:

☐ Scadenza contratto:

☐ Estremi registrazione:

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

☐ Si:

☐ No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa):

- verifica eseguita dal custode giudiziario nominato, risultata negativa!

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

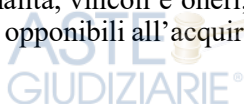
Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

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



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

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



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



6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

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

In data 27/03/2024 mi veniva conferito l'incarico di stima presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.

In data 03/04/2024 come richiesto, inviavo via pec alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia il giuramento di rito.

In data 03/04/2024 ricevevo a seguito di mia richiesta via email dallo studio del Notaio Gregorini Graziella in Edolo (BS), copia semplice dell'atto di compravendita (All.3A) dell'immobile oggetto di perizia (Lotto 1).

In data 05.04.2024 effettuavo l'accesso telematico all'agenzia delle entrate per reperire tutta la documentazione catastale (All.1A).

In data 06/05/2024 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gussago per l'accesso agli atti e l'esame della documentazione edilizia e l'estrazione delle copie dei provvedimenti (All. 4A).

In accordo preventivo con il custode giudiziario nominato, il sottoscritto perito si è recato in data 29/04/2024 e successivamente in data 13/05/2024 presso gli immobili oggetto di pignoramento, al fine di effettuare le verifiche tecniche necessarie per la stesura della presente relazione di stima; avendo avuto la possibilità di poter accedere ai luoghi oggetto, ho potuto verificare e fotografare (All. 2A) quanto poi esposto in relazione.

In data 11.06.2024 effettuavo l'accesso telematico al sito della Regione Lombardia per reperire tutta la documentazione urbanistica del PGT vigente e adottato dal Comune di Gussago (All.5A).

7. Analisi estimativa – All.6A

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non sono state rilevate condizioni limitanti l'incarico.

Verifica del migliore e più conveniente uso ⁷⁹ (HBU_ Highest and Best Use)

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

☒ Si

☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare l'analisi estimativa)

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

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

☐ Metodo del confronto

☐ MCA ⁸⁰ con nr. _____ comparabili

☐ Sistema di Stima ⁸¹

☐ MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

☐ Sistema di ripartizione ⁸²

☐ Analisi di regressione ⁸³ semplice con nr. _____ dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

☐ Altro _____

☐ Finanziario ⁸⁴

☐ Capitalizzazione diretta ⁸⁵

☐ Capitalizzazione finanziaria ⁸⁶

☐ Analisi del flusso di cassa scontato ⁸⁷

☒ Dei costi ⁸⁸

☒ Metodo Statistico Matematico

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

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

Indagini di mercato.

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

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

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

In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali il **"Listino dei Valori degli Immobili" edito da agenzia Probrixia della Camera di Commercio di Brescia 2/2023 per immobili da ristrutturare**, in rapporto a zone che presentano analogia e vicinanza geografica con quelle oggetto di stima, la **"Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia del Territorio 2° semestre 2023 valori minimi**, e i dati desunti dal **"Borsino Immobiliare.it" (06/2024), per le valutazioni e consulenze immobiliari nazionali**.

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

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

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

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

Metodo statistico matematico (Analisi Estimativa I).

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

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

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

La seconda fase di tale metodo concerne la determinazione del valore unitario da adottare nel caso analizzato in relazione alle caratteristiche peculiari dell'immobile esaminato, sulla base dei criteri più sopra specificati. La deviazione standard fissata in 12,50 €/mq fornisce l'indicazione del "range" di valore di mercato utilizzabili rispetto al valore medio di zona pari a 1.028,83 €/mq e quindi l'intervallo entro il quale viene compreso il valore di immobili in normale stato di commerciabilità ubicati nella zona a parità di prestazioni, finiture impianti e servizi.

Nel caso in esame tenuto conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione (probabile presenza vizi occulti, totale assenza di manutenzione, edificio totalmente da ristrutturare) si ritiene che il valore pari a € 600,00 €/mq possa essere adottato quale valore unitario dei beni immobili sopra descritti.

Cost approach (Analisi Estimativa II).

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

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

Il costo di costruzione di un fabbricato comunemente annovera:

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 01/02

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 7 Sezione NCT Mappale 98
cat. A/4 , Classe 3 , consistenza 5,5 vani e rendita € 210,20

Il più probabile valore in libero mercato in base all'analisi statistico matematico viene di fatto quantificato in € 160.000,00 diconsi Euro cinquantaseimilaquattrocento/00 (vedasi analisi estimativa I, All.6A)

Il più probabile valore in base all'analisi dei costi viene di fatto quantificato in € 139.920,00 (vedasi analisi estimativa II, All.6A)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, decurtato in aggiunta dei costi delle difformità edilizie e catastali accertate, viene quantificato in € 130.000,00 (diconsi Euro centotrentamila/00)

Note

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

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

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

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di:

BRESCIA

Iscritto all'Ordine degli:

Ingegneri della Provincia di Brescia

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: 20/06/2024

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

- 1A. LOTTO 1 - COMUNE DI GUSSAGO (BS) – PORZIONE DI RUSTICO RESIDENZIALE E ACCESSORI PIANO TERRA E PRIMO - VISURE CATASTALI STORICHE PER IMMOBILE CENSUARIO DI GUSSAGO (BS) - PLANIMETRIE CATASTALI - ESTRATTO MAPPA
- 2A. LOTTO 1 - COMUNE DI GUSSAGO (BS) – PORZIONE DI RUSTICO RESIDENZIALE E ACCESSORI PIANO TERRA E PRIMO - ELABORATI FOTOGRAFICI
- 3A. LOTTO 1 – COMUNE DI GUSSAGO (BS) - PORZIONE DI RUSTICO RESIDENZIALE E ACCESSORI PIANO TERRA E PRIMO - NCT FG. 7 MAPP.LE 98
COPIA ATTO DI PROVENIENZA COMPRAVENDITA NOTAIO GREGORINI GRAZIELLA DEL 31/03/2004 REP. 92341 RACC. 22793
- 4A. LOTTO 1 - COMUNE DI GUSSAGO (BS) – PORZIONE DI RUSTICO RESIDENZIALE E ACCESSORI PIANO TERRA E PRIMO
COPIA TITOLI AUTORIZZATIVI REPERITI – PRATICA SANATORIA N.472 DEL 29/04/86, PRATICA EDILIZIA N.266/90 DEL 14/08/1990, D.I.A. N. 05/425 U.T. DEL 07.10.2005 PROT. N. 26889/2005, D.I.A. DEL 05.09.2008 PROT. N. 23569/2008 - ESTRATTO DOCUMENTAZIONE GRAFICA ALLEGATA
- 5A. LOTTO 1 - COMUNE DI GUSSAGO (BS) – PORZIONE DI RUSTICO RESIDENZIALE E ACCESSORI PIANO TERRA E PRIMO
ESTRATTO STRUMENTI URBANISTICI - P.G.T. IN VIGORE DAL 04/05/2011 – NORME E CARTOGRAFIE NAF - ISOLATO N.04 - VARIANTE GENERALE P.G.T. ADOZIONE IN DATA 20/09/2021 - N.T.A. E CARTOGRAFIE PIANO DELLE REGOLE
- 6A. LOTTO 1 - COMUNE DI GUSSAGO (BS) – PORZIONE DI RUSTICO RESIDENZIALE E ACCESSORI PIANO TERRA E PRIMO
ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA, PREZZI DI RIFERIMENTO, ANALISI DEI COSTI
7. ISPEZIONI IPOTECARIE PER IMMOBILE, PER SOGGETTO, ATTO PER CAUSA DI MORTE
8. LOTTO 1 - COMUNE DI GUSSAGO (BS) – PORZIONE DI RUSTICO RESIDENZIALE E ACCESSORI PIANO TERRA E PRIMO
RILIEVO BLOCCO BAGNI CORTILE ESTERNO

Identificazione del lotto**LOTTO 2 di 2**

Descrizione sintetica Alloggio a destinazione residenziale monofamiliare composto da soggiorno in due locali, cucina abitabile, antibagno e bagno al piano terra, due camere, bagno e guardaroba al piano primo con annessa scala interna di collegamento.
E' compresa la corte esclusiva con accesso carraio e pedonale posta a Nord, e quota di corte comune posta a Est da ingresso carraio comune da Via San Vincenzo civico 15.

Ubicazione Comune di Gussago (BS), frazione Navezze, via San Vincenzo n° 15, piano terra e primo

Identificativi catastali Sezione NCT Foglio 7 Particella 104, Sub. 3, Piano T e 1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Sup.catastale tot. 170 mq (escluse aree scoperte 163 mq) Rendita Catastale Euro 210,20

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile : Non Divisibile

Più probabile valore in libero mercato € **257.000,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € **200.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile si trova nel Comune di Gussago (BS), frazione Navezze, via San Vincenzo n° 15, piano terra e primo (**cap.1 - Inquadramento dell'immobile**).

La porzione di fabbricato in oggetto, come il complesso originario esistente, risulta di epoca anteriore 01/09/1967 e quindi risulta privo di licenza edilizia originaria di costruzione.

A seguito di accesso agli atti (**All.4B**) è stata reperita una pratica edilizia riguardante un intervento di ristrutturazione eseguito nell'immobile complessivo precedente alla sua successiva suddivisione in due unità immobiliari e precisamente:

- Pratica Edilizia n.80/91 del 15/03/1991 per ristrutturazione del fabbricato complessivamente costituito dagli attuali sub. 3 e 4 del fg.7 particella 104, con successiva emissione di Concessione Edilizia n.80/91 in data 19/07/1994, con lavori iniziati in data 08/11/1991 e ultimati in data 15/10/1993.

Non è stato reperito il Certificato di abitabilità/agibilità.

Il fabbricato risulta facente parte di un più ampio complesso residenziale, costituito da altri fabbricati (non oggetto della presente perizia) recuperati come quello oggetto di perizia.

La struttura verticale è costituita dai piani fuori terra con murature in pietrame misto laterizio. La struttura orizzontale è costituita da solai in legno: la copertura, con intradossso a vista, è in legno; il manto di copertura è in coppi.

Le finiture interne sono di media qualità con pareti intonacate al civile e tinteggiate; la pavimentazione in cotto e piano primo in legno, i bagno in ceramica; le porte interne sono in legno verniciato, i serramenti esterni di chiusura in legno e vetro termophan, il soffitto dei locali si presenta con travetti in legno massello a vista.

Il riscaldamento avviene con impianto classico a radiatori e con caldaia murale autonoma alimentata a gas e ubicata nel locale cucina (**All. 4B**), con produzione di acqua calda sanitaria; gli impianti in genere (idrosanitario e elettrico) sono dell'epoca della ristrutturazione (1993).

L'immobile in oggetto ha due ingressi: uno carraio comune a Sud-Est dalla via S.Vincenzo 15 da cancello in ferro a due ante che accede al cortile comune dal cortile di altra proprietà con diritto di passaggio (**All.2B vista n.1**); l'altro accesso carraio esclusivo posto a Nord da cancello in ferro a due ante (**All.2B vista n.2**) che accede a corte esclusiva pavimentata e dopo superamento di scala esterna, accede al portoncino di ingresso blindato che porta all'ingresso dell'unità abitativa (**All.2B vista n.3**).

Quest'ultima risulta essere un alloggio residenziale monofamiliare che si sviluppa su due livelli collegati da una scala interna rettilinea in ferro e legno a elle, posta nel locale soggiorno ingresso (**All.2B viste n.ri 4 e 5**).

Il piano terra dell'unità abitativa, dedicato alla zona giorno, oltre a quanto esposto, è composto da:

- altro locale soggiorno finestrato (**All.2B vista n.6**) con porta finestra centrale che accede alla corte comune Sud-Est;
- cucina abitabile (**All.2B viste n.ri 7a e 7b**) con finestre sulle corti sopra descritte e camino in muratura;
- antibagno e bagno con doccia e finestra (**All.2B vista n.8**) da porta di accesso dal soggiorno ingresso in corrispondenza del sotto scala (**All.2B vista n.5**)

Al piano primo:

- locale ripostiglio guardaroba da pianerottolo scala (**All.2B vista n.9**);
- disimpegno camere e bagno (**All.2B vista n.10**);
- bagno con vasca e finestra (**All.2B vista n.11**);
- camera matrimoniale con due finestre (**All.2B vista n.12**);
- camera matrimoniale con ampia finestratura su corte Sud-Est (**All.2B vista n.13**).

In generale, le condizioni dell'unità immobiliare staggita denotano complessivamente un discreto stato di manutenzione e non si sono rilevati segni di ammaloramento, umidità e cavillature delle pareti dell'edificio.

Le condizioni descritte, in riferimento alle caratteristiche dello stesso, che lo collocano in una fascia del mercato di livello commisurabile all'edilizia residenziale ristrutturata di medio livello, conferiscono una discreta commerciabilità all'immobile.

Adudit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

☐ Si ☒ No se No vedi pagina 56

Conformità catastale

☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità

☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 60

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 _____

Limitazioni

Assunzioni limitative

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

A fronte delle ispezioni ipotecarie eseguite risultano a carico dei beni oggetto di perizia (LOTTO 2)
le iscrizioni e trascrizioni espressamente richiamate nell'allegato **All.7**



Indice - Lotto 2

1. Inquadramento dell'immobile	43
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	48
3. Audit documentale e Due Diligence	54
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	54
3.2 Rispondenza catastale	57
3.3 Verifica della titolarità	59
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	61
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente	62
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini	63
7. Analisi estimativa	64
8. Riepilogo dei valori di stima	68
9. Dichiarazione di rispondenza	69
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	70
11. Bibliografia (valida per tutti i lotti)	71
Note di riferimento (*)	72

(*) - Le "Note di riferimento", esplicative, rimangono uniche alla fine dei Lotti relazionati.



1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

- ☒ Provincia : BRESCIA
- ☒ Comune : GUSSAGO
- ☐ Frazione :
- ☒ Località : NAVEZZE
- ☐ Quartiere :
- ☒ Via/Piazza : VIA S.VINCENZO
- ☒ Civico n. : 15

Zona

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

☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile³**

- ☒ Residenziale
- ☐ Direzionale⁴
- ☐ Commerciale
- ☐ Turistico – ricettivo
- ☐ Industriale
- ☐ Artigianale
- ☐ Terziario⁵
- ☐ Sportiva
- ☐ Agricolo

☒ **Tipologia immobiliare⁶**

- ☐ Terreno
- ☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- ☐ nuovo⁷
- ☒ ristrutturato⁸
- ☐ 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 tipico
- ☐ fabbricato a corte

☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari¹³**

- ☒ appartamento
- ☐ appartamento (attico)
- ☐ appartamento (loft¹⁴)
- ☐ villa
- ☐ villino
- ☐ villetta a schiera
- ☐ autorimessa
- ☐ posto auto coperto
- ☐ posto auto scoperto
- ☐ cantina
- ☐ altro

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | |
|--|----------------------------|
| ☒ Struttura in elevazione | : MURATURA ESISTENTE |
| ☒ Solai | : LEGNO |
| ☒ Copertura | : IN LEGNO A FALDE |
| ☒ Murature perimetrali | : MURATURA MISTA |
| ☒ Coibentazioni/Isolamenti | : ESISTENTE SUL TETTO |
| ☒ Divisori tra unità | : TAVOLATI IN LATERIZIO |
| ☒ Infissi esterni | : IN LEGNO |
| ☒ Infissi interni | : IN LEGNO |
| ☒ Pavimenti e rivestimenti | : COTTO E CERAMICA |
| ☒ Impianto riscaldamento | : TERMOSIFONI |
| ☒ Impianto sanitario | : CON ELEMENTI IN CERAMICA |
| ☒ Impianto gas | : AUTONOMO A GAS |
| ☒ Impianto elettrico | : ESISTENTE |
| ☐ Impianto climatizzazione | : |
| ☐ Altri impianti | : |
| ☒ Allaccio fognatura | : SI |
| ☐ Fonti rinnovabili | : |
| ☒ Finiture esterne | : MURI INTONACATI |
| ☒ N. totale piani | : 02 |
| ☐ Altro | : |

ASTE
GIUDIZIARIE®

☒ **Dimensione**¹⁵

- ☐ Piccola
- ☒ Media
- ☐ Grande

ASTE
GIUDIZIARIE®

☒ **Caratteri domanda e offerta**¹⁶

☒ Lato acquirente

- ☒ Privato
- ☐ Società
- ☐ Cooperativa
- ☐ Ente

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

☒ Lato venditore

- ☒ Privato
- ☐ Società
- ☐ Cooperativa
- ☐ Ente

ASTE
GIUDIZIARIE®

☒ **Forma di mercato**¹⁷

- ☒ Concorrenza monopolistica¹⁸
- ☐ Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
- ☐ Oligopolio²⁰
- ☐ Monopolio²¹
- ☐ Monopolio bilaterale²²

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

☒ **Filtering**²³

- ☐ Assente
- ☐ Up
- ☒ Down

ASTE
GIUDIZIARIE®

☒ **Fase del mercato immobiliare**²⁴

- ☒ Recupero²⁵
- ☐ Espansione²⁶
- ☐ Contrazione²⁷
- ☐ Recessione²⁸

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

☐ **Altro**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

L'immobile in oggetto ha due ingressi: uno carraio comune a Sud-Est dalla via S.Vincenzo 15 da cancello in ferro a due ante che accede al cortile comune dal cortile di altra proprietà con diritto di passaggio (**All.2B vista n.1**); l'altro accesso carraio esclusivo posto a Nord da cancello in ferro a due ante (**All.2B vista n.2**) che accede a corte esclusiva pavimentata e dopo superamento di scala esterna, accede al portoncino di ingresso blindato che porta all'ingresso dell'unità abitativa (**All.2B vista n.3**).

Quest'ultima risulta essere un alloggio residenziale monofamiliare che si sviluppa su due livelli collegati da una scala interna rettilinea in ferro e legno a elle, posta nel locale soggiorno ingresso (**All.2B viste n.ri 4 e 5**).

Il piano terra dell'unità abitativa, dedicato alla zona giorno, oltre a quanto esposto, è composto da:

- altro locale soggiorno finestrato (**All.2B vista n.6**) con porta finestra centrale che accede alla corte comune Sud-Est;

- cucina abitabile (**All.2B viste n.ri 7a e 7b**) con finestre sulle corti sopra descritte e camino in muratura;

- antibagno e bagno con doccia e finestra (**All.2B vista n.8**) da porta di accesso dal soggiorno ingresso in corrispondenza del sotto scala (**All.2B vista n.5**)

Al piano primo:

- locale ripostiglio guardaroba da pianerottolo scala (**All.2B vista n.9**);

- disimpegno camere e bagno (**All.2B vista n.10**);

- bagno con vasca e finestra (**All.2B vista n.11**);

- camera matrimoniale con due finestre (**All.2B vista n.12**);

- camera matrimoniale con ampia finestratura su corte Sud-Est (**All.2B vista n.13**).

Identificazione catastale³¹

☒ Comune Censuario

GUSSAGO

☒ Tipologia Catasto

☐ Terreni

☒ Fabbricati

☒ Identificativo

☒ Sezione NCT

☒ Fg.7, Particella 104

☒ Subalterno 3

Confini

Indicare i confini catastali

☒ Nord Particella 103

☒ Sud Particella 106

☒ Est Particella 104 Subalterno 4

☒ Ovest Particella 271

Consistenza

☐ Rilievo

☐ Interno ed esterno

☐ Solo esterno

☐ Diretto in loco

Collaboratore

☒ Desunto graficamente da:

☒ Planimetria catastale

☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ Elaborato grafico (generico)

☒ Data del sopralluogo (gg/mm/aa): 13/05/2024

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà (D.P.R. n.138/98 All.C)

Superficie principale

m²174,09

Superficie secondarie

Indice mercantile³⁵

☐ Balconi	m ²	_____	_____ %
☐ Terrazze	m ²	_____	_____ %
☐ Veranda	m ²	_____	_____ %
☐ Soffitta ³⁶	m ²	_____	_____ %
☐ Mansarda ³⁷	m ²	_____	_____ %
☐ Soppalco	m ²	_____	_____ %
☐ Loggiato	m ²	_____	_____ %
☐ Taverna ³⁸	m ²	_____	_____ %
☐ Cantina ³⁹	m ²	_____	_____ %
☐ Sgombero ⁴⁰	m ²	_____	_____ %
☐ Portico	m ²	_____	_____ %
☐ Autorimessa	m ²	_____	_____ %
☐ Posto auto coperto	m ²	_____	_____ %
☐ Posto auto scoperto	m ²	_____	_____ %
☒ Area esclusiva	m ²	<u>51,17</u>	<u>10</u> %
☒ Area comune ⁴¹ scoperta	m ²	<u>84,50</u>	<u>5</u> %
☐ Area condominiale coperta	m ²	_____	_____ %
☐ Locale caldaia	m ²	_____	_____ %

Superficie commerciale⁴²

m ²	<u>183,43</u>
----------------	---------------



Caratteristiche qualitative

- ☒ Livello di piano TERRA E PRIMO (2)
- ☒ Ascensore ASSENTE
- ☒ n.servizi N. 2 SERVIZI IGIENICI

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- ☒ Livello di piano⁴³ TERRA E PRIMO (2)
- ☒ Ascensore⁴⁴

- ☒ N. servizi⁴⁵

- ☐ Presente
- ☒ Assente
- ☐ Vetustà dell'ascensore (anni)

01+01

- ☒ W.c. 1+1
- ☒ Lavabo
- ☐ Bidet
- ☒ Doccia
- ☐ Doccia con idromassaggio
- ☒ Vasca
- ☐ Vasca con doccia
- ☐ Vasca con idromassaggio
- ☐ Scaldabagno elettrico
- ☒ Vetustà del bagno (anni) 30

Impianti in dotazione

- ☒ Riscaldamento

- ☒ Presente : Vetustà (anni) 30
- ☐ Assente

Se presente indicare la tipologia

- ☐ Centralizzato
- ☒ Autonomo

Alimentazione:

- ☒ metano
- ☐ gas propano liquido
- ☐ olio combustibile
- ☐ elettrico
- ☐ pompa di calore
- ☐ biocombustibili
- ☐ teleriscaldamento



Elementi radianti

- ☒ radiatori
- ☐ pavimento/soffitto
- ☐ aria
- ☐ altro

☒ Condizionamento



☐ Presente : Vetustà (anni) _____

☒ Assente

Se presente indicare se

☐ Totale

☐ Parziale : Vetustà (anni) _____

☐ Presente : Vetustà (anni) _____

☒ Assente

☒ Elettrico



☒ Presente : Vetustà (anni) 30

☐ Assente

☒ Idraulico

☒ Presente : Vetustà (anni) 30

☐ Assente

☒ Antifurto

☐ Presente : Vetustà (anni) _____

☒ Assente

☒ Pannelli solari (fotovoltaico)

☐ Presente : Vetustà (anni) _____

☒ Assente

☒ Impianto geotermico

☐ Presente : Vetustà (anni) _____

☒ Assente

☒ Domotica

☐ Presente : Vetustà (anni) _____

☒ Assente





☒ **Manutenzione fabbricato**⁴⁶



- ☐ Minimo⁴⁷
☒ Medio⁴⁸
☐ Massimo⁴⁹



☒ **Manutenzione unità immobiliare**⁵⁰

- ☐ Minimo⁵¹
☒ Medio⁵²
☐ Massimo⁵³



☒ **Classe energetica**



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



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

☒ **Inquinamento**

- ☒ Atmosferico
- ☒ Assente
☐ Presente



- ☒ Acustico
- ☒ Assente
☐ Presente



- ☒ Elettromagnetico
- ☒ Assente
☐ Presente

- ☒ Ambientale
- ☒ Assente
☐ Presente





☒ **Esposizione prevalente dell'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

☐ **Altro**



L'unità immobiliare oggetto di valutazione si affaccia sui fronti NORD e SUD-EST, risultando comunque sufficientemente ventilato e soleggiato.

Le condizioni del fabbricato denotano una sufficiente manutenzione sia esterna che interna, necessitando comunque di interventi di pitturazione delle facciate e pulizia ordinaria.



3. Audit documentale e Due Diligence ⁷⁴

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica ⁷⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☐ Fabbricato successivo 01/09/1967 :

☒ Fabbricato anteriore 01/09/1967

☐ Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :

☐ Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Licenza o Concessione Edilizia

☐ Permesso di Costruire

☐ Denuncia Inizio Attività (DIA)

☐ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

☐ Altro:

☐ Pratiche in sanatoria

☐ Condonò edilizio

☒ Certificato Abitabilità

☐ Presente :

☒ Assente

Motivo assenza: PRATICA MAI PRESENTATA

Indicare la documentazione visionata

Pratica Edilizia : P.E. N. 80/91 DEL 15/03/1991

Fonte documentazione visionata

UFFICIO TECNICO COMUNE DI GUSSAGO

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

06/05/2024

Situazione urbanistica

- ☒ Strumento urbanistico (**All.5A**) ☒ Vigente P.G.T. dal 04/05/2011 - NORME E CARTOGRAFIE NAF - ISOLATO N.05
- ☒ Adottato VARIANTE GENERALE P.G.T. ADOZIONE IN DATA 20/09/2021 - N.T.A. E CARTOGRAFIE PIANO DELLE REGOLE
- ☒ Convenzione Urbanistica ☒ No
- ☐ Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Cessioni diritti edificatori

- ☒ No
- ☐ Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

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

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al **nr. 1777**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di BRESCIA 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 per le seguenti motivazioni:
 - l'unità immobiliare originariamente oggetto del progetto presentato e assentito con C.E. N.80/91 è stata successivamente oggetto di suddivisione in due unità immobiliari, e precisamente oggi individuate al Fig.7 mapp.le 104 sub. 3 (oggetto di questa esecuzione) e sub. 4; manca la pratica edilizia di suddivisione dell'unità immobiliare originaria nelle due ora risultanti;
 - in corrispondenza del locale cucina al piano terra, nel progetto assentito risulta collegato con l'immobile ora al sub.4, ma in realtà detto locale risulta non collegato; va quindi presentata CILA in sanatoria per rettificare la difformità;
 - si è accertata l'assenza del Certificato di Abitabilità/Agibilità, con le annesse certificazioni relative agli impianti, alla staticità del fabbricato (mancano totalmente le pratiche e i disegni strutturali), e quant'altro necessario a norma di legge. Pertanto va predisposta una pratica edilizia CILA Agibilità in sanatoria



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

- ☐ No
- ☒ Si

Per l'espletamento delle pratiche edilizie si quantifica un importo sommario, indicativo e non probatorio di € **10.000,00 (diconsi euro diecimila/00).**

Note:

La sanatoria delle difformità rilevate sarà rilasciata previa verifica urbanistica con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Gussago. Gli imponibili per la sistemazione delle opere difformi rilevate si intendono orientativi e approssimativi, al netto di IVA ed eventuali oneri accessori. La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi

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

rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi. 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 catastale ⁷⁶

Immobile identificato in mappa al Foglio 7

Sezione NCT particella 104

☒ Sub. 3

Categoria A/4

Classe 03

Consistenza 5,5 vani

Rendita € 210,20

Documentazione visionata

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

☒ Da siti web : <https://sister.agenziaentrate.gov.it/>

Elenco documentazione visionata

☐ Visura storica Catasto Terreni

☒ Visura storica Catasto Fabbricati

☒ Scheda catastale

☐ Elaborato planimetrico di subalternazione

☐ Elenco immobili

☒ Estratto mappa

☐ Tipo Mappale

☐ Tipo Frazionamento

☐ Altro

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 05/04/2024

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

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

DICHIARA

☒ la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

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



A circular stamp of the "ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA" is visible, with the number "1777" and the name "GUIDO RINALDIS" inside. A handwritten signature is written over the stamp.

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

Note :

3.3 Verifica della titolarità ⁷⁷

Titolo di provenienza e inquadramento della titolarità (All.3B)

- Tipo di atto : ATTO DI COMPRAVENDITA TRA OMISSIS
- Notaio : DOTT. LANGELLA ANTONIO
- Data atto : 09 OTTOBRE 1990
- Repertorio : 47870
- Raccolta : 12998

- Estremi Trascrizione : 25 OTTOBRE 1990 BRESCIA

Successivo atto di conferma:

- Tipo di atto : ATTO DI CONFERMA COMPRAVENDITA ATTO LANGELLA ANTONIO DEL 09/10/1990 REP.47870 RACC. 12998
- Notaio : DOTT. PUGLIESE FELICE
- Data atto : 22 DICEMBRE 2020
- Repertorio : 10726
- Raccolta : 7728
- Estremi Trascrizione : 24 DICEMBRE 2020 BRESCIA NN. 51362/33939

- ☒ Quota di proprietà ☒ Intera [1/1]
☐ Parte: indicare la quota [__/__]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

- ☒ Usufrutto ☒ No
☐ Si se Si indicare il nominativo

- ☒ Nuda proprietà ☒ No
☐ Si se Si indicare il nominativo _____

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

Condizioni limitanti

☒ Servitù

☒ Non sono presenti servitù

☐ Sono presenti servitù

☐ da titolo :

☐ apparenti:

☒ Vincoli

☒ No

☐ Si se Si quali

☒ Oneri

☒ No

☐ Si se Si quali

☒ Pesi

☒ No

☐ Si se Si quali

☒ Gravami

☒ No

☐ Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero:

☒ Occupato : dall'Esecutato

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

☐ Tipo di contratto:

☐ €/anno

☐ Rata:

☐ Durata in anni:

☐ Scadenza contratto:

☐ Estremi registrazione:

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

☐ Si

☐ No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa):

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

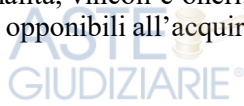
Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

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



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

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



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



6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

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

In data 27/03/2024 mi veniva conferito l'incarico di stima presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.

In data 03/04/2024 come richiesto, inviavo via pec alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia il giuramento di rito.

In data 04/04/2024 ricevevo a seguito di mia richiesta via email dallo studio del Notaio Pugliese Felice in Brescia, copia semplice dell'atto di conferma (All.3B) atto di compravendita Notaio Langella Antonio, dell'immobile oggetto di perizia (Lotto 2).

In data 05.04.2022 ricevevo a seguito di mia richiesta via email all'archivio notarile di Brescia, copia semplice dell'atto di provenienza dell'immobile oggetto di esecuzione (Lotto 2) Notaio Langella Antonio (All.3B).

In data 05.04.2024 effettuavo l'accesso telematico all'agenzia delle entrate per reperire tutta la documentazione catastale (All.1B).

In data 06/05/2024 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gussago per l'accesso agli atti e l'esame della documentazione edilizia e l'estrazione delle copie dei provvedimenti (All. 4B).

In accordo preventivo con il custode giudiziario nominato, il sottoscritto perito si è recato in data 29/04/2024 e successivamente in data 13/05/2024 presso gli immobili oggetto di pignoramento, al fine di effettuare le verifiche tecniche necessarie per la stesura della presente relazione di stima; avendo avuto la possibilità di poter accedere ai luoghi oggetto, ho potuto verificare e fotografare (All. 2B) quanto poi esposto in relazione.

In data 11.06.2024 effettuavo l'accesso telematico al sito della Regione Lombardia per reperire tutta la documentazione urbanistica del PGT vigente e adottato dal Comune di Gussago (All.5B).

7. Analisi estimativa – All.6B

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non sono state rilevate condizioni limitanti l'incarico.

Verifica del migliore e più conveniente uso ⁷⁹ (HBU_ Highest and Best Use)

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

☒ Sì

☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare l'analisi estimativa)

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

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

☐ Metodo del confronto

☐ MCA ⁸⁰ con nr. _____ comparabili

☐ Sistema di Stima ⁸¹

☐ MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

☐ Sistema di ripartizione ⁸²

☐ Analisi di regressione ⁸³ semplice con nr. _____ dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

☐ Altro _____

☐ Finanziario ⁸⁴

☐ Capitalizzazione diretta ⁸⁵

☐ Capitalizzazione finanziaria ⁸⁶

☐ Analisi del flusso di cassa scontato ⁸⁷

☒ Dei costi ⁸⁸

☒ Metodo Statistico Matematico

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

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

Indagini di mercato.

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

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

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

In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali il **"Listino dei Valori degli Immobili" edito da agenzia Probrixia della Camera di Commercio di Brescia 2/2023 per immobili agibili 1 (vetustà 30/40 anni)**, in rapporto a zone che presentano analogia e vicinanza geografica con quelle oggetto di stima, **la "Banca dati delle Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia del Territorio 2° semestre 2023 valori medi**, e i dati desunti dal **"Borsino Immobiliare.it" (06/2024), per le valutazioni e consulenze immobiliari nazionali.**

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

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

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

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

Metodo statistico matematico (Analisi Estimativa I).

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

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

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

La seconda fase di tale metodo concerne la determinazione del valore unitario da adottare nel caso analizzato in relazione alle caratteristiche peculiari dell'immobile esaminato, sulla base dei criteri più sopra specificati. La deviazione standard fissata in 219,17 €/mq fornisce l'indicazione del "range" di valore di mercato utilizzabili rispetto al valore medio di zona pari a 1.422,17 €/mq e quindi l'intervallo entro il quale viene compreso il valore di immobili in normale stato di commerciabilità ubicati nella zona a parità di prestazioni, finiture impianti e servizi.

Nel caso in esame tenuto conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione (probabile presenza vizi occulti, necessità di ordinaria manutenzione) si ritiene che il valore pari a € 1.400,00 €/mq possa essere adottato quale valore unitario dei beni immobili sopra descritti.

Cost approach (Analisi Estimativa II).

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

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

Il costo di costruzione di un fabbricato comunemente annovera:

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 02/02

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 7 Sezione NCT Mappale 104

Subalterno 3 cat. A/4, Classe 3, consistenza 5,5 vani e rendita € 210,20

Il più probabile valore in libero mercato in base all'analisi statistico matematico viene di fatto quantificato in € 257.000,00 (diconsi Euro duecentocinquantasettemila/00) (vedasi analisi estimativa I, All.6B)

Il più probabile valore in base all'analisi dei costi viene di fatto quantificato in € 177.523,50 (vedasi analisi estimativa II, All.6B)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, decurtato in aggiunta dei costi delle difformità edilizie accertate, viene quantificato in € 200.000,00 (diconsi Euro duecentomila/00)

Note

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

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

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

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di: **BRESCIA**

Iscritto all'Ordine degli: **Ingegneri della Provincia di Brescia**

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: 20/06/2024

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione (LOTTO 2)

- 1B. LOTTO 2 - COMUNE DI GUSSAGO (BS) – PORZIONE DI RUSTICO RESIDENZIALE E ACCESSORI PIANO TERRA E PRIMO - VISURE CATASTALI STORICHE PER IMMOBILE CENSUARIO DI GUSSAGO (BS) - PLANIMETRIE CATASTALI - ESTRATTO MAPPA
- 2B. LOTTO 2 - COMUNE DI GUSSAGO (BS) – ALLOGGIO RESIDENZIALE PIANO TERRA E PRIMO CON CORTE ESCLUSIVA E CORTILE COMUNE. ELABORATI FOTOGRAFICI
- 3B. LOTTO 2 – COMUNE DI GUSSAGO (BS) - ALLOGGIO PIANO TERRA , PRIMO E ACCESSORI NCT FG. 7 MAPP.LE 104 SUB.3
COPIA ATTO DI PROVENIENZA COMPRAVENDITA NOTAIO LANGELLA ANTONIO DEL 09/10/1990 REP. 47870 RACC. 12998 - COPIA ATTO DI CONFERMA NOTAIO PUGLIESE FELICE DEL 22/12/2020 REP. 10726 RACC. 7728
- 4B. LOTTO 2 - COMUNE DI GUSSAGO (BS) – ALLOGGIO RESIDENZIALE PIANO TERRA E PRIMO CON CORTE ESCLUSIVA E CORTILE COMUNE.
COPIA TITOLI AUTORIZZATIVI REPERITI – PRATICA EDILIZIA N.80/91 DEL 15/03/1991, C.E. N. 80/81 DEL 16/07/1991 - ESTRATTO DOCUMENTAZIONE GRAFICA ALLEGATA
- 5B. LOTTO 2 - COMUNE DI GUSSAGO (BS) – ALLOGGIO RESIDENZIALE PIANO TERRA E PRIMO CON CORTE ESCLUSIVA E CORTILE COMUNE.
ESTRATTO STRUMENTI URBANISTICI - P.G.T. IN VIGORE DAL 04/05/2011 – NORME E CARTOGRAFIE NAF - ISOLATO N.05 - VARIANTE GENERALE P.G.T. ADOZIONE IN DATA 20/09/2021 - N.T.A. E CARTOGRAFIE PIANO DELLE REGOLE
- 6B. LOTTO 2 - COMUNE DI GUSSAGO (BS) – ALLOGGIO RESIDENZIALE PIANO TERRA E PRIMO CON CORTE ESCLUSIVA E CORTILE COMUNE
ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA, PREZZI DI RIFERIMENTO, ANALISI DEI COSTI
7. ISPEZIONI IPOTECARIE PER IMMOBILE, PER SOGGETTO, ATTO PER CAUSA DI MORTE

11. Bibliografia (mantenuta valida per le relazioni di tutti i LOTTI)

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

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

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

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

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

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

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

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

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

Note di riferimento – (mantenute valide per le relazioni di tutti i LOTTI)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹⁴ *Loft: può essere anche un attico.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

³⁴ **Superficie Interna Netta (SIN):** Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla 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) π_i di una superficie secondaria generica x_i (con $i=2,3,...,k$) e il prezzo unitario (o marginale) π_1 della superficie principale x_1 nel modo seguente: $\pi = \pi_i : \pi_1$

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

³⁷ **Mansarda:** locale o insieme di locali che hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, nel caso in cui la mansarda sia direttamente collegata all'appartamento 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 cottura.

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 $S1$ e le superfici secondarie Si , in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S1 + \sum \pi \cdot Si$

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 (ripresa 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 interventi di manutenzione.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁶² Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico 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 sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.

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

⁶⁹ Massimo: i vani principali e accessori sono 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)
- Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche
- Analisi della documentazione ante '67
- Verifica delle tavole progettuali
- Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali

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

⁷⁶ Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenze catastali allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.

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

- La provenienza e titolarità (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.

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 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.

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

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

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

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

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

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

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

⁸⁷ *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis – DCF) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.*

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