

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. 928/2015

RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI SITI IN BRIONE ED IDENTIFICATI
CATASTALMENTE AL NCT FG 6 MAPPALE 598 SUB. 1 E 2

Giudice

Stefano Dott. Franchioni

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutati:

OMISSIS
Sede in OMISSIS
c.f.: OMISSIS
sOMISSIS
nato a OMISSIS

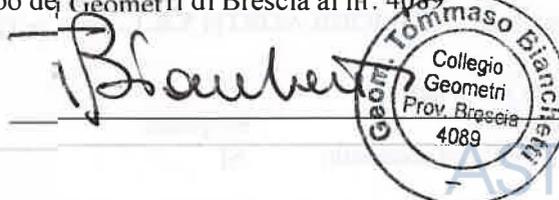
Custode/Delegato alla vendita

I.V.G. via Fura n. 26 Brescia (Bs) custodie@anpebrescia.it
Avv. Francesco Vanzo
via Gerolamo savoldo n. 3
2512 - Brescia (Bs)
Pec: francesco.vanzo@brescia.pecavvocati.it

Esperto incaricato

Tommaso geom. Bianchetti
via del Mella, 36 - 25131 Brescia (BS)
c.f. BNCTMS67C03B157A
tel 030.2680173
pec tommaso.bianchetti@geopec.it
iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia al nr. 4089

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto : 15/01/2024
 Conferimento d'incarico di stima e giuramento : 20/02/2024
 Data della consegna del rapporto di valutazione : 31/05/2024
 Udienza per la determinazione della modalità di vendita : da definirsi

Immobili siti in Comune di Brione via Pineta n. 21(catastalmente via Broli snc)

n. Lotto	Descrizione	Valore in libero mercato	Valore di mercato in condizione di vendita forzata
1	Alloggio NCT fg 6 mapp. 598 sub. 1	€ 163.600,00	€ 140.000,00
2	Alloggio NCT fg 6 mapp. 598 sub. 2	€ 210.000,00	€ 175'000,00

Per una migliore valorizzazione degli immobili, si ritiene che l'attuale divisione dei due lotti debba essere modificata ridefinendo l'attribuzione delle aree esclusive e costituendo le indispensabili parti comuni.

Per quanto sopra si ritiene doveroso procedere alla nuova definizione dei lotti tramite variazione catastale con procedura docfa sulla base dell'elaborato grafico di cui all'allegato G (proposta di ridefinizione dei lotti) previe opportune operazioni di rilievo topografico per la corretta identificazione dello stato dei luoghi.

Identificazione delle unità

Descrizione sintetica: Il presente rapporto di valutazione si riferisce alla quantificazione del più probabile valore di mercato di immobili siti nel comune di Brione ed in particolare si tratta di due alloggi in bifamigliare con le rispettive autorimesse siti in via Pineta civ. 21 Per raggiungere gli immobili si percorre la SP 10 in direzione Brione e ci si immette nella via Del Dosso che a circa 300 ml di distanza imbocca la strada vicinale con fondo sterrato e la si percorre per circa 300 ml.

Si arriva agli immobili oggetto di perizia e si accede agli stessi mediante un cancello pedonale ed uno carroio.

Dagli immobili si gode di una discreta vista in direzione nord/ovest mentre a sud/est vi sono solamente boschi.

I fabbricati sono formati da due alloggi in bifamigliare che si sviluppano su due piani fuori terra oltre al seminterrato ove sono collocate le autorimesse e le cantine.

La costruzione del fabbricato è stata autorizzata con regolare PdC nel 2005 e i lavori ad oggi non sono terminati, infatti il lotto 2 si presenta al rustico, privo di finiture in particolar modo mancano i pavimenti, porte interne ed di rimontaggio degli impianti sia elettrico che idraulico.

Ubicazione **Brione (BS), via Broli, snc**
 Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 598 – sub. 1 cat. F/3**
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 598 – sub. 2 cat. F/3

Intestazione: OMISSIS

Quota di possesso 1/1
 Diritto di Proprietà
 Divisibilità dell'immobile SI

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Si ritiene di discreta commerciabilità per le caratteristiche costruttive e per la posizione panoramica. In particolare il sub. 2 che come detto risulta di fatto ultimato, mentre il sub. 1 necessita di opere di completamento.

Audit documentale e Due Diligence

- | | |
|-----------------------|--|
| Conformità edilizia | <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No |
| Conformità catastale | <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No |
| Conformità titolarità | <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No |

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- | | |
|--|---|
| Immobile occupato | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si solo Lotto 2 |
| Spese condominiali arretrate | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si |

Limitazioni

- | | |
|-----------------------|--|
| Assunzioni limitative | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si |
| Condizioni limitative | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si |

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

- TRASCRIZIONE derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA reg. part. 19202 reg. gen. 28832 in data 27/10/1992, notaio Luigi Mazzola Panciera di Zoppola Bona atto notarile rep. n. 13447 del 16/10/1992 contro OMISSIS, inerente il mappale 428 (mappale successivamente fuso con il mappale 569 dando origine al 598) oggetto di stima.

Nel quadro D patti e condizioni si legge: Il sig. OMISSIS si è riservato un diritto di passaggio pedonale e carraio per accedere al mappale 427 di sua proprietà, ed a carico del mappale 428, venduto ai sigg. OMISSIS

- ISCRIZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE reg. part. 11990 reg. gen. 53771 in data 31/12/2002, ESATRI SPA atto pubblico amministrativo rep. n. 652 del 29/11/2002 contro OMISSIS a favore di ESATRI SPA spa con sede in Milano c.f. 09816500152 gravante sugli immobili identificati catastalmente al fg. 6 mapp. 428 (mappale successivamente fuso con il mappale 569 dando origine al 598) oggetto di stima, per un importo complessivo di €. 5.133,10.

*ANNOVAZIONE presentata il 16/07/2003 Servizio di P.I. di BRESCIA
 Registro particolare n. 5083 Registro generale n. 34228
 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE*

- TRASCRIZIONE derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA reg. part. 14895 reg. gen. 25209 in data 04/05/2007, notaio Annalisa Boschetti atto notarile rep. n. 24107/6745 del 20/04/2007 contro OMISSIS, a favore di OMISSIS inerente i mappali 428 e 569 che tramite fusione catastale hanno dato origine al mappale 598 oggetto di stima.

- ISCRIZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA reg. part. 2576 reg. gen. 11893 in data 13/03/2008, notaio Antonella Rebuffoni atto notarile rep. n. 31538/14504 del 05/03/2008 contro IOMISSIS, a favore di Intesa San Paolo spa con sede in Torino c.f. 00799960158, inerente i mappali 428 e 569 che tramite fusione catastale hanno dato origine al mappale 598 oggetto di stima, per un importo complessivo di €.
600.000,00

- ISCRIZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE reg. part. 6199 reg. gen. 36319 in data 31/10/2013, Tribunale di Vicenza atto giudiziario rep. n. 3257/2013 del 24/10/2013 contro OMISSIS, a favore di _____ gravante sull'immobile identificato catastalmente al fg. 6 mapp. 598 oggetto di stima ed altri, per un importo complessivo di €.

Annotazioni:

ANNOTAZIONE presentata il 02/12/2014 Servizio _____ di BRESCIA

Registro particolare n. 6091 Registro generale n. _____

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 09/01/2018 Servizio di P.I. di BRESCIA

Registro particolare n. 122 Registro generale n. 841

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 21/11/2018 Servizio di P.I. di BRESCIA

Registro particolare n. 9875 Registro generale n. 50842

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 12/03/2019 Servizio di P.I. di BRESCIA

Registro particolare n. 2354 Registro generale n. 10814

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 23/12/2019 Servizio di P.I. di BRESCIA

Registro particolare n. 11451 Registro generale n. 57396

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- TRASCRIZIONE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI reg. part. 19890 reg. gen. 30782 in data 11/09/2015, Ufficiali Giudiziario - UNEP atto giudiziario rep. n. 10105/2015 del 03/08/2015 OMISSIS a favore di _____ sede in _____ gravante sull'immobile identificato catastalmente al fg. 6 mapp. 598 oggetto di stima ed altri



Indice:

1. Inquadramento immobili	6
2.1 Documentazione edilizia ed urbanistica	8
2.2 Verifica titolarità	9
3. Formalità, vincoli e oneri non opponibili all'acquirente	11
4. Analisi estimativa	11
5. LOTTO 1	14
5.1 Descrizione dell'unità immobiliare	14
5.2 Audit documentale e Due Diligence	18
5.2a Legittimità edilizia - urbanistica	18
5.2b Rispondenza catastale	19
5.2c Stato del possesso	20
5.3 Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente	20
5.4 Riepilogo dei valori di stima	20
6. LOTTO 2	21
6.1 Descrizione dell'unità immobiliare	21
6.2 Audit documentale e Due Diligence	25
6.2a Legittimità edilizia - urbanistica	25
6.2b Rispondenza catastale	26
6.2c Stato del possesso	27
6.3 Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente	27
6.4 Riepilogo dei valori di stima	27
7. Fasi, accertamenti e date delle indagini	28
8. Dichiarazione di rispondenza	28
9. Elenco della documentazione allegata al rapporto	29
10. Note di riferimento	29



1. Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

- | | | |
|---|---|------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Provincia | : | Brescia |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune | : | Brione Cap 25060 |
| <input type="checkbox"/> Frazione | : | |
| <input type="checkbox"/> Località | : | |
| <input type="checkbox"/> Quartiere | : | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Via e n. civico | : | Pineta 21 |

Zona

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input type="checkbox"/> Periferica |

Mappa geografica





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 Lotto 2
- al rustico Lotto 1
- 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
- fabbricato a palazzina

Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

- appartamenti
- appartamento (attico)
- appartamento (loft¹⁴)
- appartamento in bifamigliare n. 2 staggiti
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box) n. 2 staggite
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)



scuola materna

Caratteristiche generali dell'immobile

- Struttura in elevazione : muratura e c.a.
- Solai : latero - cemento
- Copertura : tetto a falde muricci e tavelloni
- Murature perimetrali : muratura
- Divisori tra unità : laterizio
- Infissi esterni : legno
- Infissi interni : legno (assenti nel lotto 1)
- Pavimenti e rivestimenti : grès negli alloggi e sui balconi (assenti nel lotto 1)
- Impianto riscaldamento : tradizionale con termosifoni (assenti termosifoni e caldaia nel lotto 1)
- Impianto raffrescamento : assente
- Impianto sanitario : sanitari in ceramica (assenti nel lotto 1)
- Impianto gas :
- Impianto elettrico : ad incasso (nel lotto 1 sono presenti solamente i cavi, mancano tutti i frutti ed il relativo collaudo)
- Impianto allarme : assente
- Finiture esterne : intonaco e tinteggiature
- N. totale piani : 2 fuori terra + 1 interrato
- Dimensione**¹⁵
 - Piccola
 - Media
 - Grande

2. Audit documentale e Due Diligence¹⁶

2.1 Documentazione edilizia – urbanistica¹⁷

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato principale anteriore 01/09/1967 :
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :
 Fabbricato principale posteriore 01/09/1967 : costruito nel 2004

Titoli autorizzativi esaminati

- Permesso di Costruire n. 968/2004 protocollo n. 1569 del 07.10.2004 Costruzione del fabbricato ad uso civile abitazione intestata a successivamente volturata a
 Certificato Abitabilità Assente
 Richiesta di proroga in data: 19.01.2007 - autorizzata

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Opere strutturali

- Denuncia cementi armati (non reperiti)
 - Certificato di collaudo statico del (non reperito)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT Vigente:
CLASSIFICAZIONE "B Zone di Completamento Residenziali"
 Convenzione Urbanistica Si:
 No
 Cessioni diritti edificatori No
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Limitazioni urbanistiche

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

2.2 Verifica della titolarità¹⁸

Titolo di provenienza a favore di OMISSIS contro OMISSIS per l'immobile identificato catastalmente al NCT fg 6 mapp 428 (mappale successivamente fuso con il mappale 569 dando origine al 598)

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Luigi Mazzola Panciera di Zoppola Bona
- Data atto : 16/10/1992

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





- Repertorio : 13447
- Raccolta :
- Estremi Registrazione :
- Estremi Trascrizione : Brescia 27/10/1992 n° 28832 reg. gen. e 19202 reg. part.



Titolo di proprietà a favore di OMISSIS contro OMISSIS per l'immobile identificato catastalmente al NCT fg 6 mapp 598



- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Annalisa Boschetti
- Data atto : 20/04/2007
- Repertorio : 24107
- Raccolta : 6745
- Estremi Registrazione :
- Estremi Trascrizione : Brescia 04/05/2007 n° 25209 reg. gen. e 14895 reg. part.



- Quota di proprietà Intera [1/1]
 Parte: indicare la quota
- Usufrutto No
 Si se Si indicare il nominativo
- Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo



Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù: di passaggio pedonale e carraio per accedere al mappale 427, a carico del mappale 428 (che ha dato origine al 598 con la fusione con il mappale 569).
- Vincoli No
 Si: idrogeologico
- Oneri No
 Si Spese catastali ed edilizie
- Pesì No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali



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

- ISCRIZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA reg. part. 2576 reg. gen. 11893 in data 13/03/2008, notaio Antonella Rebuffoni atto notarile rep. n. 31538/14504 del 05/03//2008 contro IOMISSIS, a favore di _____ con sede in Torino _____, inerente i mappali 428 e 569 che tramite fusione catastale hanno dato origine al mappale 598 oggetto di stima, per un importo complessivo di €.

- ISCRIZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE reg. part. 6199 reg. gen. 36319 in data 31/10/2013, Tribunale di Vicenza atto giudiziario rep. n. 3257/2013 del 24/10/2013 contro OMISSIS a favore di _____ con sede in _____ gravante sull'immobile identificato catastalmente al fg. 6 mapp. 598 oggetto di stima ed altri, per un importo complessivo di €.

Annotazioni:

ANNOTAZIONE presentata il 02/12/2014 Servizio di P.I. di BRESCIA

Registro particolare n. 6091 Registro generale n. 38520

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 09/01/2018 Servizio di P.I. di BRESCIA

Registro particolare n. 122 Registro generale n. 841

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 21/11/2018 Servizio di P.I. di BRESCIA

Registro particolare n. 9875 Registro generale n. 50842

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 12/03/2019 Servizio di P.I. di BRESCIA

Registro particolare n. 2354 Registro generale n. 10814

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 23/12/2019 Servizio di P.I. di BRESCIA

Registro particolare n. 11451 Registro generale n. 57396

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- TRASCRIZIONE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI reg. part. 19890 reg. gen. 30782 in data 11/09/2015, Ufficiali Giudiziario - UNEP atto giudiziario rep. n. 10105/2015 del 03/08/2015 OMISSIS a favore di _____ spa con _____ sede in Torino c.f. _____ gravante sull'immobile identificato catastalmente al fg. 6 mapp. 598 oggetto di stima ed altri

4. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

Assunzioni limitative

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

Condizioni limitative

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

Verifica del migliore e più conveniente uso¹⁹ (HBU_ Highest and Best Use)

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

- Sì
 No

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

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

- Metodo del confronto



- MCA²⁰ con nr. 4 comparabili
- Sistema di Stima²¹
- MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili
- Sistema di ripartizione²²
- Analisi di regressione semplice²³ con nr. ____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Finanziario²⁴



- Capitalizzazione diretta²⁵
- Capitalizzazione finanziaria²⁶
- Analisi del flusso di cassa scontato²⁷



Dei costi²⁸ : Per il Lotto n. 1 è stato redatto computo metrico estimativo inerente le opere di finitura ancora da eseguire al fine di poter renderlo comparabile con immobili attualmente sul mercato di Brione.



5. Identificazione del LOTTO N° 1 Fabbricato - mapp. 598 sub. 1 (alloggio e relativa autorimessa)

5.1 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

ALLOGGIO AL PIANO TERRA E PRIMO CON CANTINA ED AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰: L'unità immobiliare residenziale si sviluppa su due piani fuori terra oltre all'interrato. Si accede dal cancello pedonale e si percorre la rampa carraia arrivando al porticato posto nella parte centrale delle due case sotto il quale sono presenti gli ingressi dei due alloggi. Il progetto depositato in comune di Brione prevede che tale portico venga suddiviso longitudinalmente in due parti uguali di circa 12 mq. cadauna da abbinare in proprietà esclusiva alle due unità.

Entrando al piano terra si sviluppa la zona giorno, formata da un vasto soggiorno di circa 41 mq con angolo cottura ed accesso diretto al portico posto a nord/ovest di superficie pari a 6 mq. Completano la zona giorno l'antibagno di 2 mq e il bagno di 5 mq, inoltre vi è la scala che conduce sia al piano primo che al seminterrato.

Al piano primo troviamo tre camere da letto rispettivamente di mq. 16, 13 e 9, il disbrigo di 6 mq ed un bagno di 5 mq. In corrispondenza del portico al piano terra, al piano primo si trova una loggia di 6 mq.

Al piano seminterrato si trova un'ampia cantina di 33 mq ed una lavanderia/wc di 6 mq. Oltre che dal corsello si può accedere all'ampia autorimessa munita di due basculanti avente una superficie di 32 mq che consentono il parcheggio di due autovetture.

L'altezza dei locali abitati al piano terra e primo è pari a ml 2.70 mentre l'interrato è alto 2.50 ml.

Attualmente l'immobile è al rustico nel senso che mancano le principali finiture (pavimenti, rivestimenti, porte interne e ringhiere di protezione delle scale) oltre agli impianti (l'impianto elettrico è munito solamente di cavi e mancano tutti i frutti terminali oltre ai quadri elettrici, l'impianto idraulico manca di termosifoni, caldaia-stufa e di tutti i sanitari).

La posizione dell'alloggio rende piacevole la vista verso il paese di Brione.

Identificazione catastale³¹

<input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario	Brione (Bs)
<input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto	<input type="checkbox"/> Terreni <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati
<input checked="" type="checkbox"/> Identificativo	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 6 <input checked="" type="checkbox"/> Particella 598 <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 1 (appartamento e autorimessa in costruzione)

Confini

Indicare i confini catastali appartamento

- Nord affaccio su corsello comune
- Sud in aderenza con il sub 2
- Est affaccio su cortile comune
- Ovest affaccio su corsello comune
- sopra cielo



sotto terrapieno



Consistenza

- Rilievo Interno
 Solo esterno

- Diretto in loco Collaboratore

- Data del sopralluogo 29 febbraio 2024

- Desunto graficamente da:

- 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

	Superfici	Indice mercantile	Totale mq.
Superficie principale P.T.	67,32	1,00	67,32
Portico	11,20	0,30	3,36
Superficie principale P.1 [^]	67,32	1,00	67,32
Portico	11,20	0,30	3,36
Cantina-lavanderia	46,13	0,40	18,45
Autorimessa	42,35	0,50	21,18
Camminamenti e verde escl.	42,00	0,10	4,20
Superficie commerciale			185,19

N.B. Ai fini di una migliore razionalizzazione ed assegnazione delle aree esterne, il sottoscritto ha previsto una suddivisione delle stesse tra le due unità residenziali in modo tale da poterne usufruire in modo esclusivo, definendo inoltre le aree ad uso comune dei due lotti (vedi allegato G). Tale suddivisione è difforme rispetto alla rappresentazione delle stesse aree nell'elaborato di subalternazione catastale. Inoltre, data la forma irregolare dell'intero comparto (lotti 1 e 2) e la delimitazione della posizione dei muri esterni, si consiglia di eseguire un rilievo strumentale al fine di rappresentare in modo corretto le nuove schede catastali.

Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione

- Livello di piano³⁵ terra e primo (alloggio) interrato (cantina ed autorimessa)
- Ascensore³⁶ Presente comune
 Assente
 Vetustà dell'ascensore



ASTE GIUDIZIARIE®

N. servizi³⁷ 2 + 1 al piano interrato

- W.c. (solo predisposizione)
- Lavabo (solo predisposizione)
- Bidet (solo predisposizione)
- Doccia (solo predisposizione)
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Impianti in dotazione

ASTE GIUDIZIARIE®

Riscaldamento

- Presente (sono state posate solo le tubazioni)
- Assente

ASTE GIUDIZIARIE®

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- Autonomo

ASTE GIUDIZIARIE®

Alimentazione:

- metano (dichiarato dal progettista nella richiesta di PdC)
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Elementi radianti

- radiatori (solo predisposizione tubi e zanche per installazione. Presenti anche nell'interrato)
- a pavimento in tutti i locali
- aria

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Condizionamento

- Presente
- Assente

ASTE GIUDIZIARIE®

Se presente indicare se

- Totale
- Parziale:

ASTE GIUDIZIARIE®

Elettrico

- Presente: ad incasso (solo cavi, mancano tutti i frutti terminali)
- Assente

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





Idraulico

Presente: ACS (solo predisposizione, mancano i sanitari)

Assente

Manutenzione fabbricato³⁸

Minimo³⁹

Medio⁴⁰

Massimo⁴¹

Manutenzione unità immobiliare⁴²

Minimo⁴³

Medio⁴⁴

Massimo⁴⁵



Classe energetica

Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia

Immobile non dotato di impianto termico.

Esposizione prevalente dell'immobile⁴⁶

Minimo⁴⁷

Medio⁴⁸

Massimo⁴⁹

Luminosità dell'immobile⁵⁰

Minimo⁵¹

Medio⁵²

Massimo⁵³

Panoramicità dell'immobile⁵⁴

Minimo⁵⁵

Medio⁵⁶

Massimo⁵⁷

Funzionalità dell'immobile⁵⁸

Minimo⁵⁹

Medio⁶⁰

Massimo⁶¹



Finiture dell'immobile⁶²

Minimo⁶³

Medio⁶⁴ essendo al rustico si considerano solamente le finiture esterne

Massimo⁶⁵

Assenti



5.2 Audit documentale e Due Diligence⁶⁶

5.2a Legittimità edilizia – urbanistica⁶⁷

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Tommaso geom. Bianchetti C.F.: BNC TMS 67C03 B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4089, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale di Brione (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

- riduzione del portico d'ingresso al piano terra a favore dell'alloggio (aumento di volumetria);
- modeste modifiche interne delle tramezzature in generale;
- chiusura della loggia al piano primo con creazione di bagno (aumento di volumetria);
- modifica di prospetti;
- piano interrato con altezza dei locali pari a ml. 2.50 a fronte dei 2.40 ml di progetto

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

- No, perché
- Si ed i costi per la sanatoria edilizia ed inerente il vincolo idrogeologico ammontano presumibilmente ad **€. 9.000,00** compresa IVA. Inoltre, l'aumento di volume relativo alla chiusura parziale del portico al piano terra, della loggia al piano primo e dell'aumento dell'altezza del piano interrato richiedono opere di controsoffittatura del piano interrato al fine di diminuirne l'altezza dello stesso e di conseguenza escludere dal conteggio del volume la parte riferita all'interrato. Tali opere ammontano a circa **€. 4.000,00.**

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi 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.

5.2b Rispondenza catastale⁶⁸

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 6 particella 598 sub. 1

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

Elenco documentazione visionata Visura storica Catasto Terreni
 Visura storica Catasto Fabbricati
 Scheda catastale
 Elaborato planimetrico di subalternazione
 Elenco immobili
 Estratto mappa
 Tipo Mappale
 Tipo Frazionamento
 Altro _____

Data verifica catastale: 21.02.2024;

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Tommaso geom. Bianchetti C.F.: BNC TMS 67C03 B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4089, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
- diversa distribuzione delle pertinenze esclusive e comuni delle aree esterne
 - modifiche interne e diversa altezza dei locali.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità catastali sono sanabili

- No, perché
- Si ed i costi per la pratica di variazione catastale è pari ad € 1.850,00 compreso IVA, diritti e varie.

5.2c Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero: contratto di locazione estinto

Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato,

- Tipo di contratto:
- €/anno:
- Rata:
- Durata:
- Scadenza contratto:
- Registrato:

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

- Sì
- No se No perché

5.3 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁶⁹

Si evidenzia la presenza di oneri a carico dell'acquirente quali:

- spese per sanatoria edilizia pari ad €. 13.000,00 (€. 9.000,00 sanatoria €. 4.000,00 opere di cartongesso piano interrato)
- spese per accatastamento pari ad €. 1.850,00

5.4 Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa alla Sez. NCT Foglio 6 particella 598 sub. 1

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 163.600,00 diconsi Euro centosessantatremilaseicento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "L")

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 140.000,00 diconsi Euro centoquarantamila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "L")

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

6. Identificazione del LOTTO N° 2 Fabbricato - mapp. 598 sub. 2 (alloggio e relativa autorimessa)

6.1 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

ALLOGGIO AL PIANO TERRA E PRIMO CON CANTINE ED AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO

DATO IMMOBILIARE⁷⁰

Descrizione sintetica dell'immobile staggito⁷¹: L'unità immobiliare residenziale si sviluppa su due piani fuori terra oltre all'interrato. Si accede dal cancello pedonale e si percorre la rampa carraia arrivando al porticato posto nella parte centrale delle due case sotto il quale sono presenti gli ingressi dei due alloggi. Il progetto presentato in Comune di Brione prevede che tale portico venga suddiviso longitudinalmente in due parti uguali di circa 12 mq. cadauna da abbinare in proprietà esclusiva alle due unità.

Entrando al piano terra si sviluppa la zona giorno, formata da un vasto soggiorno di circa 43 mq con angolo cottura ed accesso diretto al portico posto ad ovest di superficie pari a 11 mq. Completano la zona giorno il piccolo antibagno di 1.5 mq ed il bagno di 5 mq, inoltre vi è la scala che conduce sia al piano primo che al seminterrato.

Al piano primo troviamo tre camere da letto di mq. 16 la matrimoniale e le altre due da mq 11, il disbrigo di 5 mq ed un bagno di 6.5 mq. In corrispondenza del portico posto al piano terra, al piano primo si trova una loggia di 11 mq.

Al piano seminterrato si trova un'ampia cantina di 23 mq ed una lavanderia/wc di 10 mq. Oltre che dal corsello si può accedere all'ampia autorimessa avente una superficie di 41 mq che consente il parcheggio di due autovetture.

L'altezza dei locali abitati al piano terra e primo è pari a ml 2.70 mentre l'interrato è alto 2.50 ml.

L'immobile, pur essendo denunciato catastalmente "in Costruzione", risulta essere finito in tutte le sue parti.

La posizione dell'alloggio rende piacevole la vista verso il paesaggio del comune di Brione.

Identificazione catastale⁷²

<input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario	Brione (Bs)
<input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto	<input type="checkbox"/> Terreni <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati
<input checked="" type="checkbox"/> Identificativo	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 6 <input checked="" type="checkbox"/> Particella 598 <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 2

Confini

Indicare i confini catastali appartamento

- Nord in aderenza con il sub 1
- Sud affaccio su cortile esclusivo e sulla strada vicinale di accesso all'immobile
- Est affaccio su passaggio comune
- Ovest affaccio su corsello comune
- sopra cielo
- sotto terrapieno



Consistenza

- Rilievo
- Interno
- Solo esterno
- Diretto in loco
- Collaboratore
- Data del sopralluogo 29 febbraio 2024

Desunto graficamente da:

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



Criterio di misurazione

- SEL⁷³ - Superficie Esterna Lorda
- SIL⁷⁴ - Superficie Interna Lorda
- SIN⁷⁵ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

	Superfici	Indice mercantile	Totale mq.
Superficie principale P.T.	67,32	1,00	67,32
Portico	11,20	0,30	3,36
Superficie principale P.1^	67,32	1,00	67,32
Portico	11,20	0,30	3,36
Cantina-lavanderia	46,13	0,40	18,45
Autorimessa	42,35	0,50	21,18
Camminamenti e verde escl.	141,00	0,05	7,05
Superficie commerciale			188,04

N.B. Ai fini di una migliore razionalizzazione ed assegnazione delle aree esterne, il sottoscritto ha previsto una suddivisione delle stesse tra le due unità residenziali in modo tale da poterne usufruire in modo esclusivo, definendo inoltre le aree ad uso comune dei due lotti (vedi allegato G). Tale suddivisione è difforme rispetto alla rappresentazione delle stesse aree nell'elaborato di subalternazione catastale. Inoltre, data la forma irregolare dell'intero comparto (lotti 1 e 2) e la delimitazione della posizione dei muri esterni, si consiglia di eseguire un rilievo strumentale al fine di rappresentare in modo corretto le nuove schede catastali.

Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione

- Livello di piano⁷⁶ terra e primo (alloggio) interrato (cantina ed autorimessa)
- Ascensore⁷⁷
 - Presente comune
 - Assente
 - Vetustà dell'ascensore





N. servizi⁷⁸ 2 + 1 al piano interrato senza sanitari

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



Impianti in dotazione



Riscaldamento

- Presente
- Assente



Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- Autonomo



Alimentazione:

- metano (dichiarato dal progettista nella richiesta di PdC)
- gas propano liquido
- non definito
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento



Elementi radianti

- radiatori
- a pavimento in tutti i locali
- aria



Condizionamento

- Presente
- Assente

Se presente indicare se

- Totale
- Parziale:



Elettrico

- Presente: ad incasso
- Assente

Idraulico

- Presente: ACS





Manutenzione fabbricato⁷⁹

Assente

Minimo⁸⁰

Medio⁸¹

Massimo⁸²



Manutenzione unità immobiliare⁸³

Minimo⁸⁴

Medio⁸⁵

Massimo⁸⁶



Classe energetica

Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia

Immobile non dotato di impianto termico.



Esposizione prevalente dell'immobile⁸⁷

Minimo⁸⁸

Medio⁸⁹

Massimo⁹⁰



Luminosità dell'immobile⁹¹

Minimo⁹²

Medio⁹³

Massimo⁹⁴



Panoramicità dell'immobile⁹⁵

Minimo⁹⁶

Medio⁹⁷

Massimo⁹⁸



Funzionalità dell'immobile⁹⁹

Minimo¹⁰⁰

Medio¹⁰¹

Massimo¹⁰²



Finiture dell'immobile¹⁰³

Minimo¹⁰⁴

Medio¹⁰⁵

Massimo¹⁰⁶



6.2 Audit documentale e Due Diligence¹⁰⁷

6.2a Legittimità edilizia – urbanistica¹⁰⁸

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Tommaso geom. Bianchetti C.F.: BNC TMS 67C03 B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4089, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale di Brione (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:
 - riduzione del portico d'ingresso al piano terra a favore dell'alloggio (aumento di volumetria);
 - modifiche interne delle tramezzature con diversa distribuzione degli spazi interni;
 - chiusura della loggia al piano primo con creazione di bagno (aumento di volumetria);
 - modifica di prospetti;
 - piano interrato con altezza dei locali pari a ml. 2.50 a fronte di 2.40 ml di progetto

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

No, perché

Si ed i costi per la sanatoria edilizia ed inerente il vincolo idrogeologico ammontano presumibilmente ad **€. 9.000,00** compresa IVA. Inoltre, l'aumento di volume relativo alla chiusura parziale del portico al piano terra, della loggia al piano primo e dell'aumento dell'altezza del piano interrato richiedono opere di controsoffittatura del piano interrato al fine di diminuirne l'altezza dello stesso e di conseguenza escludere dal conteggio del volume la parte riferita all'interrato. Tali opere ammontano a circa **€. 4.000,00.**

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi 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.

6.2b Rispondenza catastale¹⁰⁹

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 6 particella 598 sub. 2

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

Elenco documentazione visionata Visura storica Catasto Terreni
 Visura storica Catasto Fabbricati
 Scheda catastale
 Elaborato planimetrico di subalternazione
 Elenco immobili
 Estratto mappa
 Tipo Mappale
 Tipo Frazionamento
 Altro _____

Data verifica catastale: 21.02.2024;

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Tommaso geom. Bianchetti C.F.: BNC TMS 67C03 B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4089, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
- diversa distribuzione delle pertinenze esclusive e comuni delle aree esterne
 - modifiche interne e diversa altezza dei locali.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità catastali sono sanabili

No, perché

Si ed i costi per la pratica di variazione catastale è pari ad € 1.850,00 compreso IVA, diritti e varie.

6.2c Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato,

Tipo di contratto: Locazione immobile uso abitativo

€/anno: 2.400,00

Rata: mensile

Durata: 9 anni con rinnovo automatico di altri 6

Scadenza contratto: 31.08.2024

Registrato: c/o l'Ufficio di DPBS UT Brescia 1 il 04.09.2015

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

Si

No

I valori di locazione (€/mq x mese) rilasciati dall'Agenzia delle Entrate di Brescia riferiti al Comune di Brione relativamente al 1° semestre 2023 nella zona centrale prevedono € 2,40/mq lordo mensile per le abitazioni (ville e villini) ed € 1,60/mq lordo mensile per le autorimesse.

Considerato che gli immobili in oggetto non si trovano nella zona centrale di Brione, che gli stessi sono raggiungibili mediante strada sterrata e che attualmente le superfici esterne e cortili non sono ben definiti oltre che lasciati in stato di abbandono, si ritiene che i valori sopracitati siano da rivalutare a ribasso e si ritiene adeguato considerare un canone mensile di € 300,00

per un importo complessivo annuo pari ad € 3.600,00

6.3 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente¹¹⁰

Si evidenzia la presenza di oneri a carico dell'acquirente quali:

- spese per sanatoria edilizia pari ad € 13.000,00 (€ 9.000,00 sanatoria € 4.000,00 opere di cartongesso piano interrato)
- spese per accatastamento pari ad € 1.850,00

6.4 Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa alla Sez. NCT Foglio 6 particella 598 sub. 2

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 210'000,00 diconsi Euro duecentodiecimila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "L")

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 175'000,00 diconsi Euro centosettantacinquemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "L")

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

7. Fasi, accertamenti e date delle indagini

- Nomina CTU da parte del tribunale: 15/01/2024
- Conferimento incarico: 20/02/2024
- Verifica catastale sito web Agenzia delle Entrate: 21/02/2024
- Sopralluogo per rilievo unità immobiliari: 29/02/2024
- Accesso atti Comune di Brione: 28/04/2023
- Verifica ipotecarie sito web Agenzia delle Entrate: 21/02/2024

8. Dichiarazione di rispondenza

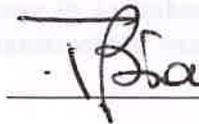
Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Tommaso geom. Bianchetti C.F.: BNCTMS67C03B157A
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4089

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: 08 aprile 2024

9. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Incarichi, verbali e varie (allegato A)
2. Visure ipotecarie e relazione notarile (allegato B)
3. Documentazione catastale (allegato C)
4. Estratto PGT e documentazioni autorizzazioni edilizie (allegato D)
5. Documentazione fotografica (Allegato E)
6. Planimetria di rilievo (allegato F)
7. Proposta di ridefinizione dei lotti (allegato G)
8. Contratti di locazione (allegato H)
9. Computo metrico estimativo per completamento dei lavori Lotto 1 (allegato I)
10. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato L)

10. Note di riferimento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹⁴ *Loft: può essere anche un attico.*

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

¹⁶ *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*

¹⁷ *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.

¹⁸ *Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:*

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

¹⁹ *Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener di conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggio.*

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

- *vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;*
- *vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;*
- *vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;*
- *vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.*

²⁰ *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.*

²¹ *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.).*

²² *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.*

²³ *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.*

²⁴ *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.*

²⁵ *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.*

²⁶ *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.*

²⁷ *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis - DCFA) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.*

²⁸ *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.*

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

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

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

³⁶ *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.*

³⁷ *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

³⁸ *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).*

³⁹ *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.*

⁴⁰ *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).*

⁴¹ *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.*

⁴² *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).*

⁴³ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

⁴⁴ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

⁴⁵ *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.*

⁴⁶ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁴⁷ *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.*

⁴⁸ *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.*

⁴⁹ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

⁵⁰ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁵¹ *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.*

⁵² *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.*

⁵³ Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

⁵⁴ 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).

⁵⁵ Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.

⁵⁶ 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.

⁵⁷ 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.

⁵⁸ 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).

⁵⁹ 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.

⁶⁰ 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.

⁶¹ 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.

⁶² 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).

⁶³ Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

⁶⁴ Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

⁶⁵ 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.

⁶⁶ 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

⁶⁷ 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.

⁶⁸ Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.

⁶⁹ 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.

⁷⁰ 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.

⁷¹ Descrizione sintetica: inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei vani principali, dei bagni/servizi igienici e di tutte le superfici accessorie esclusive che compongono l'immobile da valutare.

⁷² 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.

⁷³ 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.

⁷⁴ 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

⁷⁵ 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.

⁷⁶ 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).

⁷⁷ 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.

⁷⁸ Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

⁷⁹ 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).

⁸⁰ 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.

⁸¹ Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresaintonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).

⁸² 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.

⁸³ 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).

⁸⁴ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

⁸⁵ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

⁸⁶ *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.*

⁸⁷ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁸⁸ *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.*

⁸⁹ *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.*

⁹⁰ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

⁹¹ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁹² *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.*

⁹³ *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.*

⁹⁴ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

⁹⁵ *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).*

⁹⁶ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

⁹⁷ *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.*

⁹⁸ *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.*

⁹⁹ *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).*

¹⁰⁰ *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.*

¹⁰¹ *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.*

¹⁰² *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.*

¹⁰³ *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).*



¹⁰⁴ *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

¹⁰⁵ *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

¹⁰⁶ *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.*

¹⁰⁷ *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*

¹⁰⁸ *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.

¹⁰⁹ *Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.*

¹¹⁰ *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.*

