RAPPORTO di VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. R.g. **91 / 2024**

Riunita alla procedura n. ___-- /--_____

Giudice delegato: **Dott. ssa Liana Zaccara**

Anagrafica

Creditore procedente:	**Banca di Credito Cooperativo del Basso Sebino S.C.** Con sede in: Via Calepio, 8 Capriolo (BS) P. IVA. - 15240741007
Rappresentato dall' Avvocato	---------
Esecutati:	[redacted] In qualità di PROPRIETARIO C.f. [redacted]
Rappresentato dall'Avvocato	(Non nominato)
Esperto incaricato	**Ing. Gianni Bassi Andreasi** Via Molinetto, 51/b C.F. - BSSGNN58C12B157U Pec: gianni.bassiandreasi@ingpec.eu Ordine degli Ingegneri di Brescia - nr. 1908

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

Date

Nomina dell'esperto in data: 22 maggio 2025

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 29 maggio 2025

Data consegna del rapporto di valutazione : ……..

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 23 settembre 2025.

INDICE RELAZIONE:

- LOTTO 1 pag. **03**
- LOTTO 2 pag. **37**

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

Identificazione dei lotti

LOTTO n. 1 di 2

Descrizione sintetica	Immobile indipendente, cielo-terra, inserito in contesto di fabbricati disposti a corte.
Ubicazione	Comune di Cologne (BS), ingresso su via Castello, 35.
Identificativi catastali	Sez. NCT - Foglio 07 - Particella 66, - Piano T-1, Categoria A/4 – cl. 4 Consistenza vani 5 – Sup. Catast. 111 mq – Escl. aree scoperte 108 mq - Rendita Euro 108,46.
Quota di proprietà	½ + ½ p.p.
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità immobile	NON divisibile

Più probabile valore in libero mercato:
(Valore medio tra metodi Statistico comparativo e Finanziario) *(arrotondato)* € *118.000,00*

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € *94.000,00*

Il valore in esame, per quanto stabilito nel verbale di pignoramento immobiliare , riguarda la quota di ½ del bene descritto, importo pari a : **€ 47.000,00**
(quarantasettemila/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile.

L'immobile si trova nel Comune di Cologne (BS), in via Castello, questa localizzata nella zona nord, nuclei di antica formazione, del paese. Unico fabbricato indipendente, con appartamento sviluppato al piano terra ed al primo piano. Ristrutturato nel 1998. Inserito in contesto di fabbricati disposti a corte, ciascuno con proprie caratteristiche e finiture, fiancheggianti a sud la strada di accesso. Parte degli edifici sono costruiti in aderenza, con proprie finiture e caratteristiche e con medesima altezza, tutti a due piani ed alcuni con sottotetto praticabile. Tutti sono stati ristrutturati. L'appartamento in esame è composto da 5 locali con disimpegno e un bagno. Non sono presenti autorimesse. E' di pertinenza un ripostiglio, locale unico, situato sul lato ovest della corte comune in continuità con la porzione comune del portico a servizio di altri fabbricati. Lo stato di manutenzione dell'edificio principale risulta discreto, sia esternamente che negli interni. Non sono stati rilevati punti di degrado e danneggiamenti ai soffitti dovuti ad umidità. Il sito e le caratteristiche dell'immobile conferiscono una commerciabilità discreta all'immobile.

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ Si ☒ No	se No vedi pagina 18
Conformità catastale	☒ Si ☐ No	se No vedi pagina
Conformità titolarità	☒ Si* ☐ No	-- vedi pagina 23

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No ☒ Si	se Si vedi pagina 25
Spese condominiali arretrate	☒ No ☐ Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No ☒ Si	se Si vedi pagina 25
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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

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

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta presso Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizi di pubblicità immobiliare di Brescia in data 11 febbraio 2005 ai nn. 7508/1524 di formalità, per euro 4.000,00, di cui euro 2.391,13 quale debito capitale, di cui al decreto ingiuntivo del Giudice di pace di Salò, in data 10 marzo 2003 di repertorio, [redacted] a carico della quota di 5/36 di piena proprietà dell'area di cui al mappale 59

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizi di pubblicità immobiliare di Brescia in data 29 ottobre 2005 ai nn. 63383/39090 di formalità, emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia in data 18 ottobre 2005 ai nn. 8941/2005 di rep., a favore della società [redacted], a carico della quota di 5/36 di piena proprietà dell'area di cui al mappale 59.

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta presso Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizi di pubblicità immobiliare di Brescia in data 31 agosto 2023 ai nn. 39082/6200 di formalità, per euro 50.000,00, di cui euro 21.654,43 quale debito capitale, di cui al decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia, in data 03 gennaio 2022 n. 25 di repertorio, a favore della [redacted], a carico della quota di ½ di p.p. dell'area di cui al mappale 59 e del fabbricato di cui al mappale 66.

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto presso Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizi di pubblicità immobiliare di Brescia in data 14 marzo 2024 ai nn. 11037/7786 di formalità, emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia in data 08 marzo 2024 ai nn. 8941/2005 n. 1568 di rep., a favore della [redacted], a carico della quota di ½ di p.p. dell'area di cui al mappale 59 e del fabbricato di cui al mappale 66.

-

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

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

Indice - Lotto 1

1. Inquadramento dell'immobile 7
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione 11
3. Audit documentale e Due Diligence 18
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica 18
3.2 Rispondenza catastale 21
3.3 Verifica della titolarità 23
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 25
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. 26
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini 27
7. Analisi estimativa 28
8. Riepilogo dei valori di stima 32
9. Dichiarazione di rispondenza 33
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione. 34
11. Allegati al rapporto di valutazione 35

Indice - Lotto 2

1. Inquadramento dell'immobile 41
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione 42
3. Audit documentale e Due Diligence 44
3.2 Rispondenza catastale 46
3.3 Verifica della titolarità 48
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 50
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. 51
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini 52
7. Analisi estimativa 53
8. Riepilogo dei valori di stima 56
9. Dichiarazione di rispondenza 57
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione. 58

Note di riferimento 59

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

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

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO[1]

Localizzazione[2]

☒ Provincia	: BRESCIA
☒ Comune	: COLOGNE
☐ Frazione	: --
☐ Località	: --
☐ Quartiere	: --
☒ Via	: Castello,
☒ Civico n.	: 35 (accesso da corte comune). Indicato erroneamente n.19 su visura catastale attuale.

Zona

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

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

☐ **Destinazione urbanistica dell'immobile**[3]

- ☒ Residenziale
- ☐ Direzionale[4]
- ☐ Commerciale
- ☐ Turistico – ricettivo
- ☐ Industriale
- ☐ Artigianale
- ☐ Terziario[5]
- ☐ Sportiva
- ☐ Agricolo

☐ **Tipologia immobiliare**[6]

- ☐ Terreno
- ☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- ☐ nuovo[7]
- ☐ ristrutturato[8]
- ☐ seminuovo[9]
- ☒ usato[10]
- ☐ rudere[11]

Indicare se l'immobile è

- ☒ indipendente
- ☐ in condominio

☐ **Tipologia edilizia dei fabbricati**[12]

- ☐ fabbricato storico
- ☐ fabbricato condominiale indipendente
- ☐ fabbricato in linea
- ☐ fabbricato rurale
- ☐ fabbricato a schiera
- ☐ fabbricato bifamigliare
- ☐ fabbricato tipico
- ☒ fabbricato a corte

☐ **Tipologia edilizia unità immobiliari**[13]

- ☐ appartamento
- ☐ appartamento (attico)
- ☐ appartamento (loft[14])
- ☐ villa
- ☒ villino
- ☐ villetta a schiera
- ☐ autorimessa (garage/box)
- ☐ posto auto coperto (fabbricato)
- ☐ posto auto coperto (tettoia)
- ☐ posto auto scoperto
- ☐ cantina
- ☐ Appart. in fabbricato in linea (cielo-terra)

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

☒	Struttura in elevazione	: MURATURA PORTANTE.
☒	Solai	: LATEROCEMENTO
☒	Copertura	: A FALDE – Struttura in legno e copertura in coppi
☒	Murature perimetrali	: MURATURE
☐	Coibentazioni/Isolamenti	: *NON PREVISTI*
☒	Divisori tra unità	: TAVOLATI IN LATERIZIO
☒	Infissi esterni	: IN LEGNO – VETRI isolanti
☒	Infissi interni	: IN LEGNO (tamburati)
☒	Pavimenti e rivestimenti	: MATTONELLE piano terra – PARQUET piano primo
☒	Impianto riscaldamento	: TERMOSIFONI CON CALDAIA AUTONOMA
☒	Impianto sanitario	: ESISTENTE E FUNZIONANTE
☒	Impianto gas	: ESISTENTE E FUNZIONANTE A NORMA
☒	Impianto elettrico	: ESISTENTE e funzionante
☐	Impianto climatizzazione	: NO
☐	Altri impianti	: NO
☒	Allaccio fognatura	: Comunale
☐	Fonti rinnovabili	: NO
☒	Finiture esterne	: intonaco al civile tinteggiato
☒	N. totale piani	: 2 P.t. - p.1

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

☐ **Dimensione**[15]
- ☐ Piccola
- ☒ Media
- ☐ Grande

☐ **Caratteri domanda e offerta**[16]
- ☒ Lato acquirente
  - ☒ Privato
  - ☐ Società
  - ☐ Cooperativa
  - ☐ Ente
  - ☐ Non specificabile
- ☒ Lato venditore
  - ☒ Privato
  - ☐ Società
  - ☐ Cooperativa
  - ☐ Ente

☐ **Forma di mercato**[17]
- ☒ Concorrenza monopolistica[18]
- ☐ Concorrenza monopolistica ristretta[19]
- ☐ Oligopolio[20]
- ☐ Monopolio[21]
- ☐ Monopolio bilaterale[22]

☒ **Filtering**[23]
- ☒ Assente
- ☐ Up
- ☐ Down

☒ **Fase del mercato immobiliare**[24]
- ☒ Recupero[25]
- ☐ Espansione[26]
- ☐ Contrazione[27]
- ☐ Recessione[28]

☐ **Altro**

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

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

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE[29]

Descrizione sintetica dell'immobile staggito[30]

La tipologia è tipica degli edifici a corte, di zone centrali agli abitati, con prospetti conformati all'andamento dei tracciati dei cigli delle strade a loro adiacenti. Fabbricato isolato, ricavato da quelli che un tempo erano depositi al piano terra e fienile al piano soprastante. Con tetto a falde spioventi e prospetti chiusi con finestratura degli ambienti e balcone corrente sul prospetto nord. Luci corredate da imposte in legno sul lato nord e invece da scuri interni ed inferriate sul lato sud, fronte strada. Con pianta pressochè regolare, rettangolare e tetto a capanna a due falde, le quali, sporgono dai prospetti di circa 0,50 metri. L'aspetto esterno si presenta in discrete condizioni, così come l'intonacatura e la tinteggiatura. Canali di gronda, pluviali e scossaline sono in lamiera zincata e verniciata. Alcune fessurazioni non accentuate, dell'intonacatura esterna, sono riscontrabili sui prospetti sud e ovest del fabbricato. Queste si sviluppano per buona parte dell'altezza del fabbricato.
L'ingresso principale è nella corte comune, orientato sul lato nord.
L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia posta al piano terra (bagno) ed alimentata a gas da rete urbana. La caldaia serve anche l'impianto per il riscaldamento dell'acqua sanitaria. L'impianto elettrico è realizzato con gli standard relativi all'epoca di costruzione, è stato dotato come previsto da normativa il dispositivo salvavita. L'edificio è collegato alla rete fognaria comunale. Le condizioni di manutenzione dell'appartamento, nel complesso, sono discrete.

Distribuzione ambienti.
Piano terra:
Soggiorno-pranzo, angolo cucina e dispensa, bagno, rampa scale addossata al lato ovest del locale principale (sup. locali pari a 53,60 mq, comprensiva dei muri),
altezza ambienti m 2,70.
Piano primo:
Disimpegno di accesso, camera singola, camera matrimoniale, bagno. Altezza ambienti, al colmo m 3,95, alle imposte di tetto da m 3,20 a m 3,45. Totale superficie mq 53,60 (compresa quota muri).

Il piano terra
Ambiente unico con angolo cucina-dispensa. Pareti intonacate al civile e tinteggiate, pavimento in piastrelle in gres porcellanato colore chiaro. Serramenti in legno con vetrocamera isolante.

Al primo piano si accede da una scala rivestita con mattonelle in gres porcellanato. La pavimentazione di tale piano è in parquet di colore scuro. Piccolo corridoio a servizio di bagno e camere. Il piano è mansardato con tetto a spioventi, con struttura in legno a vista. Trave di colmo in legno sostenuta in mezzeria da una capriata anch'essa in legno. Travetti ed assito completano la struttura di copertura.
Intonaci al civile, con tinteggiatura in buone condizioni. Il bagno è rifinito con verniciatura a stucco lucido tinteggiato. Sanitari di buon livello qualitativo, servito da vasca e box doccia. Finestra su lato nord con affaccio sul balcone. Le camere hanno l'affaccio, con porta finestra per accesso al balcone sul lato nord, sul cortile comune interno, cosi come il bagno. Un balcone corre su tutto il prospetto a servizio delle camere. Gli infissi esterni sono in legno, di buon livello qualitativo, con vetri doppi isolanti. Porte interne in legno scuro, tamburate e con pannello cieco centrale.

Ripostiglio esterno – unico locale con accesso dal portico comune e finestra su lato est sul cortile comune. Altezza locale m 2,75.

Impianti
-Impianto di riscaldamento a metano (rete comunale) con termosifoni in ghisa e caldaia autonoma, posizionata nel servizio igienico al piano terra, che produce anche acqua calda per gli usi domestici.
-Rete idrica comunale.
-Collegamento degli scarichi alla rete fognaria comunale.

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

Identificazione catastale[31]

☒ Comune Censuario	Cologne – (BS)
☒ Tipologia Catasto	☐ Terreni ☒ Fabbricati
☒ Identificativo	☒ Sezione NCT – Fg. 7 ☒ Particella 66 ☒ Subalterno –

Confini

Indicare i confini catastali

- ☐ nord – corte interna
- ☐ ovest – corte interna, accesso carraio
- ☐ est – altra proprietà
- ☐ sud – via pubblica

Consistenza

☐ Rilievo	☒ Interno ☐ Solo esterno
☒ Diretto in loco ☐ Desunto graficamente da:	No Collaboratore
	☐ Planimetria catastale ☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo) ☐ Elaborato grafico (generico)
☒ Data del sopralluogo	16 e 18 giugno 2025

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

Criterio di misurazione

☒ SEL[32] - Superficie Esterna Lorda
☐ SIL[33] - Superficie Interna Lorda
☒ SIN[34] - Superficie Interna Netta

Superficie principale – SIN

	LOCALI	Superficie (mq)	Coefficiente adeguamento	Superficie convenz. (mq)
P. T	SOGGIORNO-PRANZO	27,10	1	27,10
	COTTURA - DISPENSA	8,28	1	8,28
	Bagno	3,74	1	3,74
	VANO SCALA	4,20	1	4,20
P. 1	Disimpegno	6,70	1	6,70
	CAMERA 1	11,00	1	11,00
	CAMERA 2	15,32	1	15,32
	Bagno	7,91	1	7,91
	BALCONE	8,00	0,1	0,8
P.T.	RIPOSTIGLIO esterno	12,80	0,3	3,84
			mq	88,89

Calcolo superfici di proprietà (SEL):

Superf. principale mq 107,20

Superfici secondarie — Indice mercantile[35]

☒ Ripostiglio - indip. esterno mq 15,80 25 % mq 3,95

Superficie commerciale convenzionale[42] **mq 111,15**

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

☒ Livello di piano[43] Terra - Primo

☒ Ascensore[44]
- ☐ Presente
- ☒ Assente
- ☐ Vetustà dell'ascensore (anni) --

☒ N. servizi[45] 02
- ☒ W.c.
- ☒ Lavabo
- ☒ Bidet
- ☒ Doccia
- ☐ Doccia con idromassaggio
- ☐ Vasca
- ☒ Vasca con doccia
- ☐ Vasca con idromassaggio
- ☐ Scaldabagno elettrico
- ☐ Vetustà del bagno (anni) 25

Impianti in dotazione

☒ Riscaldamento
- ☒ Presente : Vetustà (anni) 25
- ☐ 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

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

☐ Condizionamento	☐ Presente ☒ Assente Se presente indicare se ☐ Totale ☐ Parziale	: Vetustà (anni) --
☐ Solare termico (produzione acqua calda)	☐ Presente ☒ Assente	: Vetustà (anni) --
☒ Elettrico	☒ Presente ☐ Assente	: Vetustà (anni) oltre 25
☒ Idraulico	☒ Presente ☐ Assente	: Vetustà (anni) oltre 25
☐ Antifurto	☐ Presente ☒ Assente	: Vetustà (anni) –
☐ Pannelli solari (fotovoltaico)	☐ Presente ☒ Assente	: Vetustà (anni) --
☐ Impianto geotermico	☐ Presente ☒ Assente	: Vetustà (anni) –
☐ Domotica	☐ Presente ☒ Assente	: Vetustà (anni) --

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

☒ **Manutenzione fabbricato**[46]

- ☐ Minimo[47]
- ☒ Medio[48]
- ☐ Massimo[49]

☒ **Manutenzione unità immobiliare**[50]

- ☐ Minimo[51]
- ☒ Medio[52]
- ☐ Massimo [53]

☐ **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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

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

☒ **Esposizione prevalente dell'immobile**[54]	☐ Minimo[55] ☒ Medio[56] ☐ Massimo[57]
☒ **Luminosità dell'immobile**[58]	☐ Minimo[59] ☒ Medio[60] ☐ Massimo[61]
☒ **Panoramicità dell'immobile**[62]	☒ Minimo[63] ☐ Medio[64] ☐ Massimo[65]
☒ **Funzionalità dell'immobile**[66]	☐ Minimo[67] ☒ Medio[68] ☐ Massimo[69]
☒ **Finiture dell'immobile**[70]	☐ Minimo[71] ☒ Medio[72] ☐ Massimo[73]

☐ **Altro**

Le condizioni manutentive generali, sulle parti esterne sono apparse sufficienti, non sono stati rinvenuti segni particolari di degrado e/o di problematiche in essere.
Il corpo di fabbrica dell'immobile, in esame, è indipendente, sviluppato su piano terra e piano primo. Unico accesso da cortile interno comune.

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

3. Audit documentale e Due Diligence [74]

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica[75]

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 – Schede presso Ag. Entrate – Territorio – Tavole - Primo impianto fabbricato – 1939.

☐ Pratiche in sanatoria

☐ Condono edilizio

☐ Autorizz. Abitabilità

☐ Presente: ----

☒ Assente – ----

Motivo assenza: Non risultano pratiche edilizie abilitative

Indicare la documentazione visionata	PRATICA EDILIZIA Primo impianto fabbricato - anno 1939. Busta Modello 58 – Partita n. 18 di Cologne – Schede planimetrie storiche n. 4974272 – n. 4974074 e n. 4974224 con corrispondenza all'identificazione dei precedenti mappali soppressi.
Fonte documentazione visionata	Ag. delle Entrate - Territorio presso Comune di Brescia
Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)	12/06/2025

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico
☒ Vigente
☐ Adottato

☐ Convenzione Urbanistica
☒ No
☐ Si

☐ 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 —

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c405802

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

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Gianni Bassi Andreasi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1908, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di COLOGNE (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:
Non risulta presentata e depositata richiesta di permesso di ristrutturazione nè altro titolo autorizzativo per l'edificio in esame. Non risultano quindi titoli abilitativi e/o concessioni in tal senso da parte dell'amministrazione comunale. Non risulta richiesto ed emesso il certificato di abitabilità.

Ing. Gianni Bassi Andreasi

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
A 1908
Ingegnere
GIANNI
BASSI ANDREASI
Civile ed Ambientale
Industriale
dell'Informazione

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

☐ No, perché

☒ Si - i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati nell'ordine di : € 28.000,00

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

3.2 Rispondenza catastale [76]

Immobile identificato in mappa al Foglio n° 07 Sezione NCT particella 66

☒ Sub. -- Categoria A/4 Classe 4 Consistenza 5 vani Rendita € 108,46

Documentazione visionata

☒ Direttamente presso Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio

☐ Da siti web:

Elenco documentazione visionata

☐ Visura 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) 03/06/2025

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26283c4058d2

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

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Gianni Bassi Andreasi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1908, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in relazione alla documentazione visionata all'Agenzia Entrate, Ufficio provinciale di Brescia Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☒ la parziale REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile.

Si segnalano l'errata indicazione del numero civico come n.19 anzichè n. 35 riscontrato sul posto, come pure l'identificativo dello sviluppo dei piani del fabbricato segnalati come T-1-2 anzichè gli effettivi T-1.

Al piano terra risulta realizzato un BAGNO dove in planimetria catastale, con identica superficie, viene riportata la denominazione di RIPOSTIGLIO.

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

Ing. Gianni Bassi Andreasi



Note: --

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

3.3 Verifica della titolarità [77]

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Denuncia di successione
- Notaio : Dott. Paolo Volta
- Data atto : 17 luglio 2019
- Repertorio : N. 189430
- Raccolta : ---
- Estremi registrazione : vol. N. 88888/19
- Estremi Trascrizione : 09 agosto 2019 – Ag. delle Entrate - Territorio - Serv. Pubbl. Imm. BRESCIA ai nn. 37426/23786.
  Come riportato in Relazione Notarile, in atti, si richiama che presso la competente Ag. delle Entrate – Territorio – Servizi pubblicità immobiliare, non risulta essere stata trascritta la Relazione accettazione taçita di eredità.

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : Denuncia di Successione
- Notaio : ---
- Data atto : 10 settembre 1998
- Repertorio : ---
- Raccolta : ---
- Estremi Registrazione : Chiari (BS) n.2 vol. 392
- Estremi Trascrizione : 19 settembre 2001 – Ag. delle Entrate - Territorio - Serv. Pubbl. Imm. BRESCIA ai nn. 33707/21538.

☒ Quota di proprietà ☐ Intera [--]
☒ Parte: indicare la quota [½]

Nominativi dei comproprietari:
- [redacted] - quota ½

☐ 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

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

Condizioni limitanti

☒ Servitù
☒ Non sono presenti servitù
☐ Sono presenti servitù
☐ da titolo :
☐ apparenti:

☒ Vincoli
☒ No
☐ Si se Si quali

☒ Oneri
☐ No
☒ Si vedi pag. 25

☒ Pesi
☒ No
☐ Si

☒ Gravami
☒ No
☐ Si

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero
☒ Occupato
☒ Nessun contratto di locazione - (***Occupato da comproprietario***)

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
☐ Si
☐ No

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 Ag. Entrate (gg/mm/aa): _____

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente[78]

Non risulta presentata e depositata richiesta di permesso di ristrutturazione nè altro titolo autorizzativo per l'edificio in esame. Non risultano quindi titoli abilitativi e/o concessioni in tal senso da parte dell'amministrazione comunale. Non risulta richiesto ed emesso il certificato di abitabilità.

- Oneri da pagare, come da scheda ministeriale del DM 801/77 che si allega alla presente.
L'intervento ricade in Zona NAF1 equiparata a Z.T.O. "A"; il costo di costruzione è determinato in € 500,80/mq per come determinato con Determinazione dirigenziale n. 116 del 24/03/2025 e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono pari rispettivamente ad € 4,55/mc ed € 10,63/mc per come determinati con Deliberazione di Giunta Comunale n. 38 del 14/04/2025 per la Zona Territoriale Omogenea "A".
Il tutto, raddoppiato in applicazione dell'art. 36 comma 2 del d.P.R. 380/2001.

Dalla scheda degli oneri si evince che le somme dovute al Comune di Cologne sono:
1) Diritti di segreteria per la presentazione della pratica in sanatoria **€ 160,00**
2) Contributo di costruzione pari ad € 8.054,69 che per effetto dell'art. 36, c.2, DPR 380/2001 è pari ad **€ 16.109,38.**

- Presentazione fascicolo di progetto completo con studi fattibilità, relazioni ed elaborati grafici stimato con spese ed onorari in **€ 10.000,00**.
- Relazione di collaudo statico: **€ 1.500,00.**

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

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

5. Formalità, vincoli, oneri 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.

N.R. --------

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

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

6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

03.06.2025 – Richiesta visure catastali e planimetrie immobile.

09.06.2025 – Richiesta accesso atti ad Ufficio Tecnico del Comune di COLOGNE, per verifica legittimità edilizia-urbanistica e richiesta documenti.

12.06.2025 – presso Ag. delle Entrate- Territorio – per consultazione schede primo impianto fabbricato.

13.06.2025 – Accesso atti Ufficio Tecnico del Comune di COLOGNE, per richiesta specifiche su verifica legittimità edilizia-urbanistica e richiesta documenti.

16.06.2025 – Sopralluogo presso immobili – non effettuato perchè disertato dai proprietari (COLOGNE).

18.06.2025 – Nuovo sopralluogo presso immobili con rilievo planimetrico immobili.

04.07.2025 – Per chiarimenti su legittimità edilizia-urbanistica immobili e manufatti su terreno lotto 2.

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

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

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.
Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "***più probabile valore in libero mercato***" e del "***più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata***" nell'ambito delle procedure esecutive.

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

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 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] - Borsa immobiliare di Brescia – Ricerca di mercato
- ☐ 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.

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

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

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 osservatorio immobiliare" edito da Tecnocasa Group n. 2/2024**, **la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia del Territorio II° semestre 2024**, e i dati desunti dal **"Borsino Immobiliare.it", 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, in rapporto a zone che presentano analogia e vicinanza geografica con quelle oggetto di stima, 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 (Valutazione Allegato 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

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

(**Allegato I**) 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 25,00 €/mq fornisce l'indicazione del "range" di valore di mercato utilizzabili rispetto al valore medio di zona pari a 1.173,00 €/mq e quindi l'intervallo entro il quale viene compreso il valore di alloggi in normale stato di commerciabilità ubicati nella zona a parità di prestazioni, finiture impianti e servizi.
Nel caso in esame, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrabili dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, come pure per l'assenza di garanzia per vizi del bene, si ritiene che **il valore di € 1.150,00 €/mq**, leggermente inferiore a quello medio risultante e sopra esposto, possa essere adottato quale valore unitario del bene immobile sopra descritto.

Capitalizzazione diretta (Valutazione Allegato II).

Il metodo reddituale fonda il proprio presupposto sulla capacità dell'azienda di generare un flusso reddituale riproducibile nel futuro. Il valore del capitale economico (W) viene dunque stimato, sul piano quantitativo, come funzione del reddito atteso (R).
Per ciò che riguarda l'orizzonte temporale di riferimento, entro il quale si stima che l'azienda sia in grado di produrre reddito, è possibile ricorrere alla durata indefinita. In questo caso, il valore dell'azienda (W) equivale al valore attuale di una rendita perpetua di rata costante (R), calcolata al tasso (i), determinato in base alla seguente formula:
valore attuale del reddito perpetuo: $W = R / i$.
Il tasso di attualizzazione (i) utilizzato incorpora il compenso derivante dal semplice trascorrere del tempo (sostanzialmente pari al rendimento riconosciuto ad impieghi a rischio limitato), ed altresì l'adeguata remunerazione del rischio sopportato.
In particolare, il tasso di puro interesse, relativo agli impieghi di capitale a rischio ridotto, è determinato sostanzialmente in riferimento a titoli di debito pubblico a scadenza non breve; peraltro, in periodi di inflazione, il medesimo deve essere depurato dall'erosione monetaria creata dalla componente inflazionistica ed assunto nella sua configurazione di tasso reale.

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

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio **7** Sezione: NCT Mappale: **66**

Subalterno **–** - cat. **A/4,** Classe: 4 consistenza: **5 vani** Rendita cat. € **108,46**

Il più probabile **valore in libero mercato (V.l.m.)** viene di fatto quantificato in € 127.000,00. (centoventisettemila/00) - (vedasi analisi estimativa **allegato I**).

Il più probabile **valore in base all'analisi del valore reddituale (V.R.)** viene quantificato in € 110.000,00. (centosettemilacinquecento/00) - (vedasi analisi estimativa **allegato II**).

Pari ad un valore medio di **€ 118.000,00** (centodiciottomila/00). *(arrotondato alle migliaia)*

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato *(arrotondato)* in **€ 94.000,00** (novantaquattromila/00)
(Valore medio tra V.l.m. e V. R. e deprezzato a un fattore di 0,80
per vendita forzata e per assenza di garanzie su vizi del bene).

Il valore in esame, per quanto stabilito nel verbale di pignoramento immobiliare , riguarda la quota di ½ del bene descritto, importo pari a : € 47.000,00
(quarantasettemila/00)

Note ----

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

9. Dichiarazione di rispondenza

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

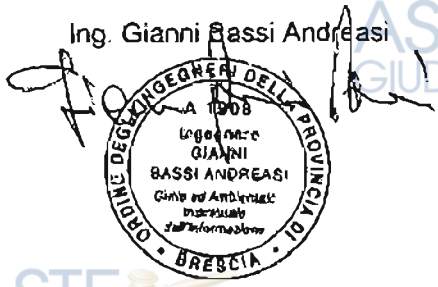
Iscritto all'Ordine degli: **Ingegneri della Provincia di Brescia**

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

Ing. Gianni Bassi Andreasi



Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 10/07/2025

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

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

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Visura storica per immobile
2. Scheda catastale-planimetria immobile
3. Estratto mappa – geoportale Prov. BS
4. Rilievo planimetrico dimensioni ambienti dell'immobile
5. Elaborati delle planimetrie rilevate su schede Primo impianto fabbricato - 1939
6. Relazione fotografica stato di fatto.
7. Calcolo contributo costruzione – UT Comune
8. Copia comunicazione da Uff. comunale per Accesso atti.

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

11. Allegati al rapporto di valutazione per singolo lotto

1. ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (*ALLEGATO I*)

LOTTO 1

METODO COMPARATIVO STATISTICO MATEMATICO
Analisi Estimativa I

€/mq minimo	€/mq max		valore medio
1.000,00	1.400,00		1.200,00
Ag. Entrate – tipologia: ville e villini			
977,00	1.261,00		1.119,00
Borsino Immobiliare.it			
1.100,00	1.300,00		1.200,00
Osservatorio immobiliare – T. G.			
		Valore medio	**1.173,00**
		Deviazione stand.	**25,00**
	valore Min. mercato	valore Med. mercato	valore Max mercato
	€ 1.148,00	€ 1.173,00	€ 1.198,00

Valore unitario fissato	€/mq	1.150,00
Superficie Lorda commerciale	(mq)	111,15
Valore di mercato immobile		€ 127.822,50

(Riportato in punto 8 a pag. 32)
Arrotondato a prezzo commerciale di **€ 127.000,00** (*centoventisettemila/00*).

Ing. Gianni Bassi Andreasi



Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

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

2. CAPITALIZZAZIONE DIRETTA: (*ALLEGATO II*) –

LOTTO 1

VALORE REDDITUALE
Analisi Estimativa II

Valore reddituale 1 - (secondo canone locazione congruo proponibile)

L'immobile se dato in locazione, nella forma sopra descritta. I ricavi annuali stimati forniscono un valore (locazione) di € 6.002,00, (€/mq 4,50 al mese) considerando un tasso di attualizzazione del 5,0% avremo una valutazione dell'immobile, con il metodo reddituale, pari ad un valore arrotondato di € 120.000,00 (*centoventimila/00*).

Valore reddituale 2 - secondo coeff. Ag. Entrate e Borsino immobiliare (locazioni)

Valore ricavato da selezione tra tipologie e stato conservativo (valori ridotti del 20% per le condizioni e tipologia di ambienti): €/mq x mese 3,80.
Superficie lorda: mq 111,00 (arrotondata al mq).
Canone stimato: €/mese 421,80 per un canone annuo di € 5.061,60.
Considerando un tasso di attualizzazione del 5,0% avremo una valutazione dell'immobile, con il metodo reddituale, pari ad un valore arrotondato di € 100.000,00 (*centomila/00*).

Ritenendo congruo mediare tra i valori ricavati (*arrotondato*):
(V.1+V.2)/2 = € 110.000,00 (*centodiecimila/00*).

(Riportato in punto 8 a pag. 32)	**Valore immobile €** *(centosettemilacinquecento/00)*	**110.000,00**

Ing. Gianni Bassi Andreasi



Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

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

Identificazione del lotto

LOTTO 2 di 2

Descrizione sintetica	Terreno confinante su lato nord con il complesso a corte in esame. Alle pendici del monte Montorfano. Si trova ad un livello superiore rispetto alla corte comune dei fabbricati di cui è pertinenza fisica ma non catastale. Si trova quindi al livello del primo piano degli edifici. La parte nord del piano terra, di tali fabbricati, risulta essere un parziale seminterrato. **L'accesso al terreno avviene unicamente dell'interno di "ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE" (fabbricato identificato con il Fg. 7 mappale 62 – non interessato dalla presente procedura) cioè dal vano scala interno che porta al primo piano, stesso livello dell'area in esame.** **NON SONO PRESENTI ALTRI ACCESSI PEDONALI O CARRABILI a tale fondo. Non risulta possibile aprire altri accessi sul perimetro del terreno in esame in quanto chiuso interamente nei confini con altre proprietà.**
Ubicazione	Comune di Cologne (BS), via Castello 35.
Identificativi catastali	Terreni - Sezione NCT - Foglio 7, particella 59, qualità: Vigneto, cl. 1, Reddito dominicale Euro 10,79. Redd. Agrario € 4,26 (Sup. catastale 550mq)
Quota di proprietà	½
Diritto di proprietà	Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile - NON DIVISIBILE.

Più probabile valore in libero mercato: *(arrotondato)*	*€ 6.000,00*
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	*€ 4.800,00*
Il valore in esame, per quanto stabilito nel verbale di pignoramento immobiliare , riguarda la quota di ½ del bene descritto, importo pari a : *(duemilaquattrocento/00)*	**€ 2.400,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile.

L'immobile si trova nel Comune di Cologne (BS), via Castello, questa localizzata nella zona prossima al centro del comune e destinata al residenziale. Trattasi di terreno con qualità di Vigneto in classe 1.

Il terreno risulta incolto e trascurato, arbusti e cespugli coprono la superficie. Al centro del terreno è stata realizzata una piscina. Contornata da pavimentazione in cotto. Vialetto pavimentato e breve scalinata la uniscono al fabbricato. In angolo sud-ovest è realizzato un piccolo locale uso deposito che risulta su planimetria catastale. Nessun documento di autorizzazione per l'impianto della piscina risulta depositato presso Amministrazione del Comune. Il terreno risulta classificato catastalmente come VIGNETO cl. 1, non sono consentiti manufatti su tali terreni. Come richiamato l'accesso al terreno può avvenire unicamente accedendo obbligatoriamente al piano primo del fabbricato con cui confina.
L'appezzamento di terreno ha dimensioni che non permettono di essere sfruttato per coltivazioni che possano garantire un reddito significativo. Il fondo non ha possibilità di essere irrigato adeguatamente. Come richiamato è praticamente chiuso su tutti i lati senza possibilità di essere attrezzato e lavorato facilmente.

Le condizioni descritte conferiscono una commerciabilità praticamente nulla all'immobile.

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ Si	☐ No	se No vedi pagina	_____
Conformità catastale	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina	_____
Conformità titolarità	☒ Si*	☐ No	-- vedi pagina	48 (nota)

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	49
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina	PGT vigente

Limitazioni

Assunzioni limitative	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina	_____
Condizioni limitative	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina	_____

Identificazione catastale[31]

☒ Comune Censuario	Cologne – (BS)
☒ Tipologia Catasto	☒ Terreni ☐ Fabbricati
☒ Identificativo	☒ Sezione NCT – Fg. 7 ☒ Particella 59 ☒ Subalterno --

Confini

Indicare i confini catastali

- ☐ nord – altra proprietà
- ☐ ovest – altra proprietà mapp. 57
- ☐ est – altra proprietà mapp.60
- ☐ sud – mapp.li 431 e 62

☒ Data del sopralluogo 16 e 18 giugno 2025

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta presso Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizi di pubblicità immobiliare di Brescia in data 11 febbraio 2005 ai nn. 7508/1524 di formalità, per euro 4.000,00, di cui euro 2.391,13 quale debito capitale, di cui al decreto ingiuntivo del Giudice di pace di Salò, in data 10 marzo 2003 di repertorio, a favore della [redacted] a carico della quota di 5/36 di piena proprietà dell'area di cui al mappale 59

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizi di pubblicità immobiliare di Brescia in data 29 ottobre 2005 ai nn. 63383/39090 di formalità, emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia in data 18 ottobre 2005 ai nn. 8941/2005 di rep., a favore della società [redacted], a carico della quota di 5/36 di piena proprietà dell'area di cui al mappale 59.

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta presso Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizi di pubblicità immobiliare di Brescia in data 31 agosto 2023 ai nn. 39082/6200 di formalità, per euro 50.000,00, di cui euro 21.654,43 quale debito capitale, di cui al decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia, in data 03 gennaio 2022 n. 25 di repertorio, a favore della [redacted], a carico della quota di ½ di p.p. dell'area di cui al mappale 59 e del fabbricato di cui al mappale 66.

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto presso Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizi di pubblicità immobiliare di Brescia in data 14 marzo 2024 ai nn. 11037/7786 di formalità, emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia in data 08 marzo 2024 ai nn. 8941/2005 n. 1568 di rep., a favore della [redacted], a carico della quota di ½ di p.p. dell'area di cui al mappale 59 e del fabbricato di cui al mappale 66.

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO[1]

Localizzazione[2]

☒ Provincia	: BRESCIA
☒ Comune	: COLOGNE
☐ Frazione	: --
☐ Località	: --
☐ Quartiere	: --
☒ Via	: Castello,
☒ Civico n.	: --

Zona

☒ Urbana

- ☒ Centrale (Zona - Nuclei di antica formazione)
- ☐ Semicentrale
- ☐ Periferica

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

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

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE[29]

Descrizione sintetica dell'immobile staggito[30]

Terreno di 550 mq, sito nella parte nord del territorio comunale, ai primi terrazzamenti del Monte Orfano. Confina sul lato sud con fabbricati di altra proprietà, disposti a corte. Unico accesso (pedonale) attraverso i locali di un immobile non oggetto del presente procedimento. Non è corredato da accesso carraio. Il livello altimetrico di tale terreno è sopraelevato rispetto alla corte comune. Corrisponde al livello del primo piano dei fabbricati con esso confinanti.
E' presente al centro del terreno una piscina di circa 25mq, con bordo pavimentato con mattonelle in cotto. Dal fabbricato, dal quale si accede al terreno, si stacca un breve vialetto con bassi gradini che porta alla piscina.
Nell'angolo sud-ovest del terreno è presente un piccolo deposito attrezzi, in muratura, di circa 6 mq.

Identificazione catastale[31]

☒ Comune Censuario	Cologne – (BS)
☒ Tipologia Catasto	☒ Terreni ☐ Fabbricati
☒ Identificativo	☒ Sezione NCT – Fg. 7 ☒ Particella 59 ☒ Subalterno –
Confini	Indicare i confini catastali ☐ nord – Terreno altra proprietà ☐ ovest – Terreno altra proprietà ☐ est – altra proprietà ☐ sud – mapp. 62

Consistenza

☐ Rilievo	☐ Interno ☒ Solo esterno
☒ Diretto in loco ☐ Desunto graficamente da:	No Collaboratore
	☐ Planimetria catastale ☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo) ☐ Elaborato grafico (generico)
☒ Data del sopralluogo	16 e 18 giugno 2025

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

Criterio di misurazione

- ☒ SEL[32] - Superficie Esterna Lorda
- ☐ SIL[33] - Superficie Interna Lorda
- ☐ SIN[34] - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici:

Superf. terreno libero	mq	520,00
Superf. piscina	mq	25,00
☒ Ripostiglio - indip. esterno	mq	5,00

Superficie commerciale convenzionale[42] **mq 550,00**

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c405842

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

3. Audit documentale e Due Diligence [74]

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico	☒ Vigente ☐ Adottato
☐ Convenzione Urbanistica	☒ No ☐ Si
☐ 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 —

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Gianni Bassi Andreasi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1908, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di COLOGNE (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:
Non risulta presentata e depositata richiesta di permesso di costruire la piscine, nè altro titolo autorizzativo per il terreno in esame. Non risultano quindi titoli abilitativi e/o concessioni in tal senso da parte dell'amministrazione comunale.

Ing. Gianni Bassi Andreasi

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
A 1908
Ingegnere
GIANNI
BASSI ANDREASI
Civile ed Ambientale
Industriale
dell'Informazione

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

☐ No, perché

☒ Si - *Si allega computo metrico con la valutazione del preventivo di spesa per la demolizione.*
*(Importo stimato **€ 17.242,00** esclusa IVA).*
Sono da sommare oneri e diritti comunali per presentazione pratica lavori, da valutarsi.

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

3.2 Rispondenza catastale [76]

Immobile identificato in mappa al Foglio n° 07 Sezione NCT particella 59

☒ Sub. --	Qualità - vigneto	Classe 1	Superf. 550 mq	Reddito Domin. € 10,79 Reddito Agrario € 4,26

Documentazione visionata

- ☒ Direttamente presso Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio
- ☐ Da siti web:

Elenco documentazione visionata

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

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 03/06/2025

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Gianni Bassi Andreasi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1908, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in relazione alla documentazione visionata 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:

Ing. Gianni Bassi Andreasi

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
A 1908
Ingegnere
GIANNI
BASSI ANDREASI

Note: --

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

3.3 Verifica della titolarità [77]

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Denuncia di successione
- Notaio : Dott. Paolo Volta
- Data atto : 17 luglio 2019
- Repertorio : N. 189430
- Raccolta : ---
- Estremi registrazione : vol. N. 88888/19
- Estremi Trascrizione : 09 agosto 2019 – Ag. delle Entrate - Territorio - Serv. Pubbl. Imm. BRESCIA ai nn. 37426/23786.
  Come riportato in Relazione Notarile in atti, si richiama che presso la competente Ag. delle Entrate – Territorio – Servizi pubblicità immobiliare, non risulta essere stata trascritta la Relazione accettazione taçita di eredità.

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : Denuncia di Successione
- Notaio : ---
- Data atto : 10 settembre 1998
- Repertorio : ---
- Raccolta : ---
- Estremi Registrazione : Chiari (BS) n.2 vol. 392
- Estremi Trascrizione : 19 settembre 2001 – Ag. delle Entrate - Territorio - Serv. Pubbl. Imm. BRESCIA ai nn. 33707/21538.

☒ Quota di proprietà ☐ Intera [--]
☒ Parte: indicare la quota [½]

Nominativi dei comproprietari:
- [redacted]

☐ 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

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

Condizioni limitanti

☒ Servitù
☒ Non sono presenti servitù
☐ Sono presenti servitù
☐ da titolo :
☐ apparenti:

☒ Vincoli
☐ No
☒ Si da Reg. edil. E PGT

☒ Oneri
☒ No
☐ Si vedi pag. 49

☒ Pesi
☒ No
☐ Si

☒ Gravami
☒ No
☐ Si vedi pag. 49

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☒ Libero
☐ Occupato
☐ Nessun contratto di locazione -

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
☐ Si
☐ No

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 Ag. Entrate (gg/mm/aa): _____

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente[78]

Non risulta presentata e depositata una richiesta di permesso relativo alla costruzione della piscina, nè altro titolo autorizzativo sul terreno in esame. Non risultano quindi titoli abilitativi e/o concessioni in tal senso da parte dell'amministrazione comunale.

- Allo stato dei fatti, sentito il parere dell'Amministrazione comunale, esiste la possibilità dell'emissione di un'ingiunzione per la demolizione del manufatto e del ripristino dei luoghi. Questo in quanto trattasi di terreno che ricade in Zona NAF1 equiparata a Z.T.O. "A".
- Da art. 81 Regolamento edilizio: "Nelle aree di pertinenza degli edifici, mediante titolo abilitativo è consentita la realizzazione di piscine private, ove ammesse dallo strumento urbanistico comunale....." il mappale 59, in esame, non è pertinenza di alcun immobile, ma è attualmente bene autonomo.
- Classificato catastalmente come "Vigneto" classe 1.

Si allega computo metrico con la valutazione del preventivo di spesa.
(Importo stimato ***€ 17.242,00*** *esclusa IVA).*
Sono da sommare oneri e diritti comunali per presentazione pratica lavori, da valutarsi.

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

5. Formalità, vincoli, oneri 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.

N.R. --------

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

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

6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

03.06.2025 – Richiesta visure catastali e planimetrie immobile.

09.06.2025 – Richiesta accesso atti ad Ufficio Tecnico del Comune di COLOGNE, per verifica legittimità edilizia-urbanistica e richiesta documenti.

12.06.2025 – presso Ag. delle Entrate- Territorio – per consultazione schede primo impianto fabbricato.

13.06.2025 – Accesso atti Ufficio Tecnico del Comune di COLOGNE, per richiesta specifiche su verifica legittimità edilizia-urbanistica e richiesta documenti.

16.06.2025 – Sopralluogo presso immobili – non effettuato perchè disertato dai proprietari (COLOGNE).

18.06.2025 – Nuovo sopralluogo presso immobili con rilievo planimetrico immobili.

04.07.2025 – Per chiarimenti su legittimità edilizia-urbanistica immobili e manufatti su terreno lotto 2.

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

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

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.
Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "***più probabile valore in libero mercato***" e del "***più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata***" nell'ambito delle procedure esecutive.

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

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 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] - Borsa immobiliare di Brescia – Ricerca di mercato
- ☐ 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.

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

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 i "**Valori Agricoli Medi (VAM).** Sono indici di riferimento, determinati annualmente per ciascuna provincia italiana, che **rappresentano il valore medio dei terreni agricoli in base alla loro coltura prevalente e alla zona** agricola di appartenenza. I VAM sono definiti e aggiornati ogni anno dalle **Commissioni Provinciali per gli Espropri** e vengono utilizzati principalmente come base di calcolo per le indennità di espropriazione e servitù su terreni agricoli.

Valori riscontrabili su tabelle della **Commissione Provinciale Espropri di Brescia :**
Da tabella dei Valori Agricoli Medi dei terreni, riferiti all'anno 2024, valevoli per l'anno 2025, (ai sensi del quarto comma art. 41 del T.U. Espropriazioni approvato con D.P.R. 08/06/2001 n. 327) come definito nella seduta C.P.E. del 16/05/2025.
Reg. agricola n. 12 - tipo coltura = Vigneto - €/mq 11,31.

Per "mercato di riferimento" è inteso un mercato libero e conosciuto di ampie proporzioni delle compravendite degli immobili di una tipologia omogenea, in rapporto a zone che presentano analogia e vicinanza geografica con quelle oggetto di stima, mercato caratterizzato da un elevato numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate.
Le fonti utilizzate sono accreditate dal prolungato e generale utilizzo da parte degli operatori e dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

Nel caso in esame, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrabili sul bene immobiliare oggetto di valutazione, come pure per l'assenza di garanzia per vizi dello stesso, si ritiene che **il valore di € 11,00 €/mq,** leggermente inferiore a quello medio risultante e sopra esposto, possa essere adottato quale valore unitario del bene immobile sopra descritto.

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 2

Immobile identificato in mappa al Foglio n° 07 Sezione NCT particella 59

Qualità - vigneto Classe 1 Superf. 550 mq Reddito Domin. € 10,79 Reddito Agrario € 4,26

Il più probabile **valore in libero mercato (V.l.m.)** viene di fatto quantificato in € 6.000,00 (seimila/00) *(arrotondato alle migliaia).*

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato (*arrotondato*) in € 4.800,00 (quattromilaottocento/00) (deprezzato a un fattore di 0,80 per vendita forzata e per assenza di garanzie su vizi del bene).

Il valore in esame, per quanto stabilito nel verbale di pignoramento immobiliare , riguarda la quota di ½ del bene descritto, importo pari a : € 2.400,00 *(duemilaquattrocento/00)*

Note ------

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

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

Ing. Gianni Bassi Andreasi

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
n. 1908
Ingegnere
GIANNI
BASSI ANDREASI

Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 10/07/2025

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Visura storica per immobile
2. Estratto mappa - terreno
3. Relazione fotografica
4. Computo metrico per valutazione importi demolizione manufatti.
5. Copia comunicazione da Uff. comunale per Accesso atti – Certif. Destinazione Urbanistica

---

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

Note di riferimento

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

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

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

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

[4] Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

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

[6] Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

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

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

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

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

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

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

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

[14] Loft: può essere anche un attico.

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

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

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

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

[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 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] *Rapporto mercantile superficiario(πi) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario (o marginale) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente: $\pi = pi : p1$*

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

[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 interrati 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+ ∑ π . 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.*

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

[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)

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

- *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 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.*

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

- *La provenienza e titolarità (rogito notarile, successione ecc.)*
- *La presenza di diritti reali e diritti di terzi (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 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 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 superficiarie esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiarie. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiarie si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.*

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

[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 Analisys – DCFA) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.*

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

Firmato Da: GIANNI BASSI ANDREASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 26293c4058d2

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