

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Esecuzione Immobiliare n. 311/2024

Giudice Esecuzioni: **Dott. sa Bruno Simonetta**

G.O.P. delegato dell'Esecuzione: **Dott. Davide Foppa Vicenzini**

Anagrafica

Creditore procedente:

Condominio San Giacomo II
Con sede in Via Vittorio Veneto, n. 9
25080 Ospitaletto (Bs)
c.f. 98046620179

Rappresentato dal legale:

Avv. Nicola Peli
Via Marconi, n. 3/A
25050 Rodengo Saiano (Bs)
Tel + 39 030 6810227
E mail: nicola.peli@brescia.pecavvocati.it

Esecutati:

Sig. ra ...OMISSISS...
residente in via ...OMISSISS... n. ...OMISSISS..., ...OMISSISS... (...
OMISSISS...)
C.f. ...OMISSISS...
proprietaria per la quota di 1/2
Sig. ...OMISSISS...
residente in via ...OMISSISS... n. ...OMISSISS..., ...OMISSISS... (...
OMISSISS...)

Esperto incaricato:

Arch. Federica Venturini
con studio in via Enrico Tazzoli n. 8
25128 Brescia (Bs)
Tel + 39 338 3952254
E mail: federica.venturini@archiworldpec.it
E mail: federica.venturini@libero.it

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto:	9.10.2024
Conferimento d'incarico di stima:	21.10.2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	5.02.2025
Data del rapporto di valutazione:	2.01.2025

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1/1: APPARTAMENTO CON CANTINA

Descrizione sintetica

Trattasi di un appartamento con cantina di pertinenza, sito nel comune di Ospitaletto (Bs), facente parte di un grande complesso immobiliare ubicato in zona centrale, formato da due corpi di fabbrica a più piani residenziali uniti, a piano terra, da un camminamento porticato a servizio delle unità commerciali. L'edificio interessato alla stima, con accesso pedonale dal civico n. 9 di via Vittorio Veneto n. 9, è denominato Condominio San Giacomo II.

L'alloggio al secondo livello, servito da ascensore, è un trilocale con cucina separata ed un balcone, completo di cantina nell'interrato.

Lo stato di conservazione e la manutenzione dei luoghi appaiono discreti.

Ubicazione : **via Vittorio Veneto n. 9 Ospitaletto (Bs)**
 Identificativi catastali : **al Catasto Fabbricati sez. NCT, fg 3, Mapp. 655 sub 12**
 Quota di proprietà : $\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$ a favore di ciascuno dei due esecutati
 Diritto di proprietà : -----
 Divisibilità dell'immobile : indivisibile

Più probabile valore in libero mercato: **€ 84.780,00** (diconsi Euro ottantaquattromilasettecentoottanta/00)

Più probabile valore locativo: €/anno 6.000,00 (diconsi Euro seimila/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Secondo il 17esimo Rapporto sull'Abitare 2024 di Nomisma, si attestavano a 3 milioni le famiglie interessate a comprare una casa nel 2024, ma solo 1/3 aveva realisticamente le capacità per riuscire a farlo, a causa di condizioni finanziarie limitanti. Contemporaneamente è salita dal 56% del 2023 al 59,3% del 2024, la quota di famiglie che vedeva nell'affitto l'unica soluzione attuabile, anche se quelle che vi hanno fatto ricorso per un periodo superiore a sei mesi, sono scese dal 5% al 3,3% nello stesso periodo. La causa è imputabile ad un'offerta inadeguata, specialmente a costi accessibili, che sottrae dal mercato quote di domanda potenziale. Inoltre i proprietari, progressivamente, sono stati indotti ad una minor propensione alla locazione tradizionale con formule a medio termine, sempre per logiche di mercato. Esso, nel primo trimestre 2024, ha visto una flessione pari a -2,9% nei mutui a sostegno delle compravendite, registrando un +3,9% nel secondo; sono in lieve calo, invece, quelle non sostenute da credito.

In questo quadro, valutato il caso in oggetto di bene locato, esso potrebbe risultare appetibile anche per investimento, rilevando una possibilità di commerciabilità nel medio e breve periodo.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 13
 Conformità catastale Si No se No vedi pagina 15
 Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 16
 Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina 17
 Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _____
 Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____



Limitazioni

Assunzioni limitative

No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

No Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Gli immobili oggetto di stima risultano liberi da privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che possano limitarne la piena proprietà e la libera disponibilità, fatta eccezione per le seguenti formalità nel ventennio:

- ISCRIZIONE CONTRO del 3/07/2017 – n. ...OMISSISS...
Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 4/09/2024 – n. ...OMISSISS...
Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Brescia.

Indice

LOTTO NR. 1/1: APPARTAMENTO CON CANTINA

1.	Inquadramento dell'immobile.....	4
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	7
3.	Audit documentale e Due Diligence.....	11
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	11
3.2	Rispondenza catastale.....	14
3.3	Verifica della titolarità.....	15
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	17
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	17
6.	Fasi – Accertamenti e date delle indagini.....	17
7.	Analisi estimativa.....	18
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	20
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	20
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	21
11.	Bibliografia.....	21
12.	Note di riferimento.....	22



usato ¹⁰ rudere ¹¹

Indicare se l'immobile è :

indipendente in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati ¹²

fabbricato storico fabbricato singolo

fabbricato in linea fabbricato rurale

fabbricato a schiera fabbricato tipo bi-famigliare

fabbricato tipico fabbricato a corte



Orto foto Geopoi Maps - Agenzia delle Entrate

Tipologia edilizia unità immobiliari ¹³

appartamento appartamento (attico)

appartamento (loft¹⁴) villa

villino villetta a schiera autorimessa

(garage/box) posto auto coperto (fabbricato)



- posto auto coperto (tettoia) posto auto scoperto
 cantina altro:

Caratteristiche generali dell'immobile *Descrizione sintetica (da sopralluogo)*

- Struttura in elevazione: in c.a., con plinti e travi in spessore; scala e murature vano ascensore in c.a.
 Solai: di tipo gettato in opera o prefabbricato (H= 22 cm); balconi in getto di sbalzo;
 Copertura: del tipo a terrazzo
 Murature portanti: fondazioni a plinti in c.a.; muri e pilastri dell'interrato in c.a.;
 Coibentazioni/Impermeabilizzazioni: non rilevabili;
 Divisori tra unità: non rilevabili;
 Infissi esterni: serramenti in alluminio verniciato bianco con vetro-camera e tapparelle in pvc;
 Infissi interni: porte con specchiatura vetrata, in legno tamburato tipo noce, porta d'ingresso del tipo blindato; chiusura di cantina con battente del tipo metallico;
 Pavimenti e rivestimenti: in lastre di marmo posate a palladiana per tutti i locali tranne il bagno in piastrelle di gres o similare, così pure i rivestimenti dello stesso oltre che della cottura; terrazza in finto cotto (presumibilmente antiscivolo); la cantina presenta pavimento in cls e pareti al rustico;
 Impianto riscaldamento: ora autonomo, con termosifoni collegati ad una caldaia murale collocata in cucina;
 Impianto sanitario: l'acqua calda sanitaria è riscaldata dalla caldaia; le apparecchiature sanitarie sono di tipo medio-standard;
 Impianto gas: a metano;
 Impianto elettrico: del tipo sottotraccia con materiali e componenti standard, con prese da rivedere;
 Impianto climatizzazione: presente come motori ed apparecchi per impianto parziale;
 Altri impianti : non presenti;
 Allaccio fognatura: scarichi fognari presumibilmente allacciati alla fognatura comunale;
 Fonti rinnovabili : non presenti;
 Finiture esterne: facciate intonacate al civile con porzioni di paramento murario in mattoni a vista; parapetti dei balconi con ringhiere in ferro di colore grigio; canali, pluviali e lattoneria in alluminio preverniciato, banchine e davanzali in marmo di Botticino;
 N. totale piani: sei + uno (mansardato) livelli fuori terra; uno interrato

- Dimensione**¹⁵ Piccola Media Grande

Caratteri domanda e offerta¹⁶

- Lato acquirente
 Privato
 Società
 Cooperativa
 Ente
 Lato venditore
 Privato
 Società
 Cooperativa
 Ente
 Esecuzione Immobiliare: asta



Forma di mercato¹⁷

Forma di mercato¹⁷

Concorrenza monopolistica¹⁸

Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹

Oligopolio²⁰

Monopolio²¹

Monopolio bilaterale²²

Filtering²³

Assente

Up

Down

Fase del mercato immobiliare²⁴

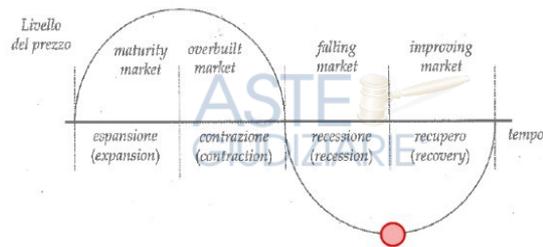
Recupero²⁵

Espansione²⁶

Contrazione²⁷

Recessione²⁸

Note: -----



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica degli immobili stagiti³⁰

I condomini San Giacomo I e II sono caratterizzati al piano terreno, sul fronte principale, da un lungo portico che distribuisce i negozi e gli ingressi ai due fabbricati residenziali, alti da tre a sette livelli fuori terra. Le cantine ed autorimesse seminterrate hanno l'accesso carrabile dal lato nord. Entrambi dotati di ascensore, il San Giacomo II ove posto il bene oggetto di stima, si compone di 15 appartamenti su sei livelli, 4 negozi e 2 uffici a piano terra, 11 box e 3 depositi nell'interrato, oltre alle cantine, presumibilmente una per ciascuna unità.

L'alloggio al piano secondo è un trilocale con cottura separata, di superficie media (78,40 mq) con zone giorno e notte senza separazione, distribuite da un lungo corridoio cieco. Esso immette al soggiorno, dotato di portafinestra verso il balconcino (2,00 mq), alla cucina separata, al bagno e alle due camere da letto: singola e matrimoniale, con portafinestra dotata di parapetto. Le finiture dell'unità presentano porta blindata all'ingresso, porte interne in legno con specchiatura vetrata, pavimenti in palladiana di marmo tranne per il servizio igienico che ha piastrelle di gres, anche per il rivestimento. Il riscaldamento è autonomo con caldaia in cucina e radiatori datati nei locali, tranne il termo-arredo nel bagno; la climatizzazione è parziale con elementi in soggiorno e corridoio. Gli affacci esterni presentano serramenti in alluminio verniciato con vetrocamera.

Completa il lotto la cantina (12,38 mq) nell'interrato, che presenta intonaco al rustico, pavimento in calcestruzzo, porta in metallo. Essa è raggiungibile con l'ascensore.

L'alloggio ha fronti liberi ad est e nord, sui lati restanti confina con altra proprietà e distributivo comune. E' esposto quasi tutto ad est e sufficientemente ventilato. L'illuminazione delle stanze è buona, considerando anche che è un livello medio alto senza ostruzioni di fabbricati opposti. Presenta locali ampi anche se la funzionalità difetta della mancata distinzione fra reparti giorno e notte, inoltre l'ampia

superficie del corridoio è poco strutturata con arredi. La cantina di pertinenza è un accessorio indispensabile, vista la mancanza di box, anche se pare che i condomini possano parcheggiare, a rotazione, nel cortile comune.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario: Ospitaletto Tipologia Catasto Terreni Fabbricati

Identificativo Sezione NCT Foglio 3:

- Particella 655 Subalterno 12: appartamento a piano 2°

Confini Indicare i confini catastali (da atto notarile):

- relativamente al Piano 2° (abitazione):

Nord: altra proprietà; Est: distributivo comune; Sud, Ovest: muro perimetrale;

- relativamente al Piano interrato (cantina):

Nord, Sud: altra proprietà; Est:distributivo comune; Ovest: muro perimetrale.

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno Solo esterno

Diretto in loco Collaboratore

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 29/11/2024

Criterio di misurazione

SEL³²- Superficie Esterna Lorda

SIL³³ - Superficie Interna Lorda

SIN³⁴- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

			Indice mercantile ³⁵	Sup. corretta
Superficie principale abitazione P 2°	m ²	78,40	100 %	78,40
Superficie secondarie				
<input checked="" type="checkbox"/> Balcone	m ²	2,00	35 %	0,70
<input type="checkbox"/> Terrazzo	m ²	____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Veranda	m ²	____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Soffitta ³⁶	m ²	____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	m ²	____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ²	____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ²	____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Locali taverna	m ²	____,____	____ %	
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina separata ³⁹	m ²	12,38	50 %	6,19
<input type="checkbox"/> Accessorio separato ⁴⁰	m ²	____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Portico	m ²	____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ²	____,____	____ %	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ²	____,____	____ %	

<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ²	____,____	____%
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ²	____,____	____%
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m ²	____,____	____%
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹ scoperta	m ²	____,____	____%
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ²	____,____	____%,
<input type="checkbox"/> Altro			

Superficie commerciale ⁴² **totale mq 85,29 arrotondato a m² 85,00**

Note: Per gli indici mercantili si fa riferimento alle note e avvertenze contenute nel Borsino immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Brescia

Caratteristiche qualitative

Ospitaletto è un comune di 14948 abitanti, situato a circa 11 chilometri ad ovest di Brescia. Il suo toponimo deriverebbe da latino "Hospitale" ovvero casa dell'ospitalità. Dalla metà dell'Ottocento ha subito una pesante trasformazione da borgo agricolo a centro basato sull'industria metalmeccanica, l'artigianato ed i servizi. Il suo territorio è interamente pianeggiante, compreso tra 134 e 165 m s.l.m. L'unico corso d'acqua presente è la "Seriola di Chiari", canale un tempo utilizzato per l'irrigazione dei campi. Parte del territorio è ubicato ai limiti storici della Franciacorta, con il confine meridionale che corrisponde all'ex statale 11 che attraversava il paese tagliandolo a metà. Confina con Castegnato, Cazzago San Martino, Passirano e Travagliato. E' anche servito dal casello omonimo sull' Autostrada A4 ed è attraversato dal tratto comune alle linee ferroviarie Milano-Venezia e Lecco-Brescia, servito dalla stazione di Ospitaletto-Travagliato.

Dal punto di vista culturale, dispone di un istituto comprensivo con scuole dell'infanzia, primaria e secondaria e di altre due scuole dell'infanzia pubbliche. E' attiva sul territorio una biblioteca comunale.

Ha un clima di tipo subtropicale umido, con inverni rigidi ed estati calde e particolarmente afose.

I beni oggetto di stima sono costituiti da un appartamento al piano secondo, di media dimensione, e una cantina di sufficiente superficie con finestra in cavedio, nell'interrato. Scale e ascensore permettono il collegamento. La tipologia trilocale con cottura separata e soggiorno con balcone ha un vano distributivo eccessivo e promiscuo fra locali giorno e notte, articolato in due vani letto ed un bagno.

Pertanto la funzionalità è solo sufficiente ma funzionale ma modificabile con lievi opere. La ventilazione è limitata poiché gli affacci non sono su fronti opposti ma si presentano quasi completamente su un unico fronte (est) tranne il bagno (sud). L'esposizione è prevalentemente a mattina, con una buona panoramicità. Le finiture, sia esterne che interne, sono di tipo medio; il livello di manutenzione è sufficiente.

Caratteristiche delle unità oggetto di valutazione

- Livello di piano ⁴³ Piano interrato, Piano 2°
- Ascensore ⁴⁴ Presente Assente Vetustà dell'ascensore (anni): si presume risalente all'edificazione del fabbricato, 50 anni circa
- N. servizi ⁴⁵ 1 W.c. Lavabo Bidet Vasca Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio Doccia con idromassaggio Doccia Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni): è stato rifatto indicativamente 15 anni fa

Impianti in dotazione

Riscaldamento : Presente : Vetustà (anni): l'impianto, compresi i radiatori, sembra risalire al periodo di costruzione dell'edificio, la caldaia è stata sostituita circa 20 anni fa Assente:



Se presente indicare la tipologia Centralizzato Autonomo
 Alimentazione: metano gas gas propano liquido olio combustibile
 elettrico pompa di calore biocombustibili teleriscaldamento

Elementi radianti: radiatori pavimento aria altro
 Condizionamento: Presente : Vetustà (anni): _____ Assente

Se presente indicare se Totale Parziale : Vetustà (anni): 10 presunti

Solare termico (produzione acqua calda) Presente : Vetustà (anni) _____ Assente
 Elettrico Presente : Vetustà (anni): 50 anni circa Assente
 Idraulico Presente: Vetustà (anni): 50 anni circa Assente
 Antifurto Presente : Vetustà (anni) _____ Assente
 Pannelli solari (fotovoltaico) Presente : Vetustà (anni) _____ Assente
 Impianto geotermico Presente : Vetustà (anni) _____ Assente
 Domotica Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Manutenzione fabbricato ⁴⁶ Minimo ⁴⁷ Medio ⁴⁸ Massimo ⁴⁹

Manutenzione unità immobiliare ⁵⁰ Minimo ⁵¹ Medio ⁵² Massimo ⁵³

Classe energetica Classe desunta dall'APE A+ A B C D E F G
 Non desumibile e/o non obbligatorio alla data di rilascio dell'agibilità.

Note: dall'allegato all'atto di compravendita, l'APE (cod. id. 1712700002811) depositato il 25/11/2011, risulta scaduto il 25/01/2021 per decorrenza dei 10 anni dal deposito nel CEER.

Dalla visura sul portale del Cened non risultano depositati ulteriori attestati energetici, anche se alla data di stipula del contratto di locazione del 29/10/2022 e successiva registrazione all'Ufficio di Chiari, tale documento avrebbe dovuto essere allegato, rinnovato.

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

Inquinamento Atmosferico Non rilevabile/Assente Presente
 Elettromagnetico Non rilevabile/Assente Presente
 Ambientale Non rilevabile/Assente Presente
 Acustico Non rilevabile/Assente Presente

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 : _____

.3. Audit documentale e Due Diligence⁷⁴

.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo al 01/09/1967 Fabbricato anteriore al 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 edilizia: - L.E. n. 1127, autorizzata il 1.06.1967, per costruzione di un condominio in località “Brolo Inselvini” via Vittorio Veneto; L.E. n. 1127/67 B – L.C. n. 30, autorizzata il 18.07.1968, per 2° stralcio complesso residenziale in via Vittorio Veneto;

Denuncia Inizio Attività Segnalazione Certificata di Inizio Attività Altro: Denuncia opere in conglomerato cementizio semplice o armato per progetto di costruzione del condominio San Giacomo 1° stralcio e 2° stralcio; Verbale di Collaudo statico per progetto 2° stralcio Pratiche in sanatoria Condonò edilizio

Certificato Abitabilità/agibilità 1° e 2° stralcio del complesso
 Presente: l'autorizzazione all'abitabilità delle abitazioni civili del 2° stralcio è stata rilasciata in data 3/12/1971; il certificato di agibilità per i negozi del 2° stralcio è stato emesso il 3/12/1971

Assente Motivo assenza:

Indicare la documentazione visionata:

L.E. n. 1127, autorizzata il 1.06.1967, per costruzione di un condominio in località “Brolo Inselvini” via Vittorio Veneto, composta dai seguenti documenti:

- domanda di licenza di costruzione del 23/05/1967;
- n. 9 tavole del progetto di costruzione del condominio San Giacomo 1° stralcio;
- denuncia di opere in conglomerato cementizio semplice o armato al prot. n. 900/67 div. IV c.a. Prefettura del 27/5/1967 composta da 1 tavola;
- richiesta di modifiche alla pratica edilizia n. 1127/B al prot. n. 3029 del 28/07/1967 per realizzazione di balconi al posto di portefinestre;
- verbale visita di controllo Vigilanza opere in conglomerato cementizio semplice o armato al prot. n. 900/67 div. IV c.a. Prefettura del 2/10/1967;
- licenza d'uso strutture in conglomerato cementizio semplice o armato al prot. n. 900/67 div. IV c.a. Prefettura del 28/09/1968;
- ordine dell'Ufficio tecnico comunale al prot. n. 1539 del 20/03/1969, di chiusura del condotto immondizie;
- richiesta di agibilità per la pratica edilizia n. 1127/A al prot. n. 4849 del 9/09/1968;
- certificato di agibilità per 6 negozi e 3 laboratori della pratica n. 1127/A, in data 8/10/1968;

- richiesta di abitabilità per la pratica edilizia n. 1127/A al prot. n. 5038 del 7/10/1968;
- autorizzazione all'abitabilità per abitazioni civili della pratica n. 1127/A, in data 23/01/1969;
- questionario commissione igienico-edilizia;
- L.E. n. 1127/67 B – L.C. n. 30, autorizzata il 18.07.1968, per la costruzione di 7 negozi e 15 appartamenti, composta dai seguenti documenti:
- domanda di licenza di costruzione al prot. n. 3493 del 10/07/1968;
- licenza di costruzione n. 1127/67 B del 18/07/1968;
- tav 1 del progetto di costruzione del condominio San Giacomo 2° stralcio: studio plani-volumetrico;
- tav 2 del progetto di costruzione del condominio San Giacomo 2° stralcio: pianta piano terra;
- tav 3 del progetto di costruzione del condominio San Giacomo 2° stralcio: pianta piano tipo;
- tav 4 del progetto di costruzione del condominio San Giacomo 2° stralcio: pianta piano cantinato;
- tav 5 del progetto di costruzione del condominio San Giacomo 2° stralcio: pianta piano attico;
- tav 6 del progetto di costruzione del condominio San Giacomo 2° stralcio: prospetti su strada;
- tav 7 del progetto di costruzione del condominio San Giacomo 2° stralcio: prospetto interno – testata sud;
- tav 8 del progetto di costruzione del condominio San Giacomo 2° stralcio: sezioni;
- estratto mappa 2° stralcio;
- questionario commissione igienico-edilizia;
- denuncia di opere in conglomerato cementizio semplice o armato al prot. n. 1491/68 div. IV c.a. Prefettura del 10/7/1968 composta da 3 tavole;
- denuncia di inizio lavori e domanda di picchettazione in data 29/07/1968 per verifica del tracciamento;
- licenza d'uso strutture in conglomerato cementizio semplice o armato al prot. n. 1491/68 div. IV c.a. Prefettura del 15/01/1971;
- verbale di collaudo statico del 15/01/1971 al prot. n. 1491/68;
- nulla osta del Comando VVF, al prot. 7682/09322 del 19/07/1968, per progetto fabbricato con locali per autorimessa e centrale termica in via V. Veneto a Ospitaletto;
- nulla osta del Comando VVF, al prot. 15199/25779 del 5/10/1971, per progetto di centrale termica a combustibile liquido da costruirsi nel fabbricato di via V. Veneto a Ospitaletto;
- nulla osta del Comando VVF, al prot. 11803/25779 del 11/10/1971 alla concessione della licenza di occupazione dei locali per Prevenzione incendi;
- richiesta di abitabilità per la pratica edilizia n. 1127/B al prot. n. 5500 del 27/09/1971;
- richiesta di agibilità per la pratica edilizia n. 1127/B al prot. n. 6810 del 1/12/1971;
- autorizzazione all'abitabilità per abitazioni civili della pratica n. 1127/B, in data 3/12/1971;
- certificato di agibilità per 7 negozi della pratica n. 1127/B, in data 3/12/1971;
- dichiarazione dell'ufficio tecnico comunale in data 4/01/1972 di avvenuto inizio lavori;

- relazione tecnica relativa all'adeguamento dell'impianto termico a gasolio del 14/04/1997 con elaborato grafico;

- richiesta al Comando VVF, in data 15/04/1997, per esame preventivo del progetto per attività n. 91 del D.M. 16/02/1982;

- parere favorevole del Comando VVF, protocollato al Comune di Ospitaletto al n. 9796 del 31/07/1997, sulla pratica 25779 Prevenzione incendi.

Fonte documentazione visionata : Ufficio Tecnico – Archivio dell'Edilizia privata del Comune di Ospitaletto

Data verifica urbanistica: 11/11/2024

Nota:

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità e alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico PGT Vigente dall'approvazione con delibera del C.C. n. 62 del 11.11.2014 (pubblicato sul BURL n. 9 del 25.02.2015). Si sono succedute numerose varianti; l'ultima è stata approvata con delibera del C.C. n. 28 del 12.02.2021 (pubblicata sul BURL del 16.02.2022)

Adottato

Secondo il Piano delle Regole, Tav Pr01_v "Ambiti del tessuto urbano consolidato", il fabbricato sorge in zona "Nuclei di antica formazione", senza alcun tipo di vincolo amministrativo e limitazione paesistico-ambientale. Le norme vavevoli sono quelle all'art. 8 delle N.T.A.

Convenzione Urbanistica No Se Si inserire gli estremi della convenzione

Cessioni diritti edificatori No Se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No Se Si quali:

Vincoli ambientali No Nessuno Se Si quali:

Vincoli paesaggistici No Nessuno Se Si quali:

Altro: Il Comune di Ospitaletto ricade in zona sismica 3 (O.P.C.M. n. 3274/2003, aggiornata con D.G.R. del 11.07.14 n. 2129 in vigore dal 10.04.2016).

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta Federica Venturini, iscritta all'Albo degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Brescia al nr. 1977, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione



visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ospitaletto 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 sopra citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le motivazioni di seguito indicate:

- rispetto alla pianta tipo agli atti del Comune, è stata tamponata l'apertura di collegamento diretto fra cucina e soggiorno, è stato demolito il tramezzo fra atrio e corridoio del reparto notte;
- la cantina autorizzata nella pratica originaria è circa il doppio per superficie, probabilmente per successivo frazionamento di tutti gli accessori, realizzato già all'edificazione, ma non presentato come variante finale in Comune, come spesso era nell'uso all'epoca.

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

No, perché

Sì, ed i costi per le pratiche in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: € 2,000,00 per onorario professionista per opere interne, comprensiva di sanzione indicativa di € 1.000,00

Note : -----



3.2 Rispondenza catastale ⁷⁶



Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Ospitaletto (Bs), al Foglio 3, Sezione urbana NCT, mappale 655:

sub 12, via Vittorio Veneto n. 9, piano 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,0 vani, sup. catastale 89 mq (escluse aree scoperte 88 mq), Rendita € 322,79.

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate – Ufficio provinciale di Brescia - Territorio

Dai siti web: Agenzia delle Entrate-Agenzia del Territorio

Elenco Documentazione visionata

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda Catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo mappale

Tipo frazionamento





Altro

Data verifica catastale

28 e 30/10/2024, 22/12/2024



Nota: La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione scaricata dal sito dell'Agenzia delle Entrate; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito. Il valutatore non si assume nessuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

La sottoscritta Federica Venturini, iscritta all'Albo degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Brescia al n. 1977, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata sul sito dell'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

- è stato demolito il tramezzo fra atrio e corridoio del reparto notte.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: € 500,00 compresi diritti di presentazione.

Note : -----

.3.3 Verifica della titolarità ⁷⁷

Inquadramento della titolarità

1) Tipo di atto : Compravendita
Notaio : Dott. sa ...OMISSISS...
Data atto : 13.06.2017
Repertorio : nr. ...OMISSISS...
Raccolta : nr. ...OMISSISS...
Estremi registrazione : Brescia, 3/07/2017 nr. ...OMISSISS...serie 1T
Estremi trascrizione : Brescia, 3/07/2017 nr. ...OMISSISS...

Quota di proprietà

Intera [1/1]

Parte, indicare la quota:

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari:

½ di Sig. ...OMISSISS...c.f. ...OMISSISS...

½ di Sig.ra ...OMISSISS...c.f. ...OMISSISS...

Usufrutto

No



Nuda proprietà

Si se Si indicare il nominativo _____
 No
 Si se Si indicare il nominativo _____



Nota: i nominativi dei soggetti diversi dagli esecutati dovranno essere omissi nella versione allegata ai bandi di vendita

Condizioni limitanti

Servitù

Non sono presenti servitù Sono presenti servitù
 da titolo apparenti:



Vincoli

No
 Si se Si quali



Oneri

No
 Si se Si quali



Pesì

No
 Si se Si quali

Gravami

No
 Si se Si quali



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dagli esecutati, specificando gli estremi di registrazione



Tipo di contratto: Locazione con contratto libero secondo accordo fra le parti

€/anno: € 4.800,00

Rata: € 400,00 mese

Durata in anni: 4 + 4 rinnovabili senza comunicazione di disdetta

Scadenza contratto: 31/10/2026

Estremi registrazione: 2022/3T/ ...OMISSISS... del 2/11/2022 ufficio territoriale di Chiari della Direzione provinciale di Brescia

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

Sì No, se No perché: risulta più basso del valore medio di locazione per beni simili, riscontrato da fonti dirette

Indicare se i contratti di cui sopra sono:



- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate 11/11/2024

Note: Dal contratto risulta che il locatore ha optato per il regime fiscale della cedolare secca.

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

Dalle informazioni assunte non si rilevano particolari formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che potranno restare a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria e/o vincoli di carattere storico/artistico.

L'amministratore pro tempore del condominio "San Giacomo II" risulta attualmente lo Studio ...OMISSISS..., con sede in via Vallecamonica n. 17/A a Brescia. L'attestazione delle spese medie ordinarie per i beni in oggetto risulta pari ad € 672,95 nell'ultima annualità. Al 6/11/2024 il debito maturato dagli esecutati (che ha portato al pignoramento) ammontava ad € 7.238,48. Questa è l'unica causa condominiale in corso e non vi sono spese straordinarie già deliberate.

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

Fino al 29/12/2024, i beni oggetto di stima risultano in ditta ai Sig. ri ...OMISSISS...c.f. ...OMISSISS... (proprietaria per la quota di ½) e ...OMISSISS...c.f. ...OMISSISS... (proprietario per la quota di 1/2), liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalità nel ventennio:

Iscrizione del **3/07/2017** – R.P. ...OMISSISS... – R.G. ...OMISSISS...

Ipoteca volontaria da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore della "...OMISSISS..." sede di ... OMISSISS... ed a carico dei Sig. ri ...OMISSISS... e ...OMISSISS...;

Trascrizione del **4/09/2024** – R.P. ...OMISSISS... – R.G. ...OMISSISS...

Verbale di pignoramento immobili, a favore del Condominio ...OMISSISS...di ...OMISSISS...(Bs) ed a carico dei Sig. ri ...OMISSISS... e ...OMISSISS...

Note : -----

. 6. Fasi – Accertamenti e date delle indagini

Le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione, sono sintetizzati come segue.

21.10.2024 - Tribunale di Brescia: giuramento telematico;

21.10.2024 - Tribunale di Brescia: accesso al fascicolo telematico e scaricamento documenti;

21.10.2024 – Ricevimento atto di compravendita per i beni in perizia dallo studio del Notaio rogante;

19.10.2024 – Protocollo della richiesta al Comune di Ospitaletto(Bs) per accesso agli atti;

28 e 30/10/2024, 22/12/2024 – Ispezione sito web dell’Agenzia delle Entrate/Servizi catastali: visure catastali storiche, estratti mappa, elenco ed elaborato planimetrico subalternazione immobili, schede planimetriche dei beni;

31.10.2024 - Richiesta via e-mail sull’esistenza di formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale, con risposta del 6.11.2024;

31.10.2024 - Agenzia delle Entrate/Ufficio locazioni DP Brescia: richiesta via e-mail sulla verifica di eventuali contratti di locazione, con risposta del 11.11.2024;

14.11.2024 – Comune di Ospitaletto (Bs): visione di pratiche edilizie presso l’ufficio tecnico-edilizia privata, a seguito di ricerca d’archivio, ed estrazioni di copie;

29.11.2024 – Comune di Ospitaletto (Bs): sopralluogo esterno ed interno ai beni;

27.12.2024 – Ispezione telematica e download estratti PGT Comune di Ospitaletto (Bs);

29.12.2024 - Accesso all’Agenzia delle Entrate/Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare: ispezione ipotecaria;

2.01.2025 – Invio telematico perizia di stima al Tribunale di Brescia.

.7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione: nessuna

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico : nessuna

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 ulteriore 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

MCA⁸⁰ con nr. comparabili

Sistema di Stima ⁸¹

MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

Sistema di ripartizione ⁸²

Analisi di regressione ⁸³ semplice con nr. ____ dati campione



- Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
- Altro: metodo sintetico parametrico- comparativo

Finanziario ⁸⁴



- Capitalizzazione diretta ⁸⁵
- Capitalizzazione finanziaria ⁸⁶



Analisi del flusso di cassa scontato ⁸⁷

Dei costi



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.



.8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 / 1

Per quanto concerne l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ospitaletto (Bs) al Foglio 3, Sezione urbana NCT:

- mapp 655, sub 12, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, sup. catastale 89 mq (escluse aree scoperte 88 mq), Rendita € 322,79;

il più probabile **valore in libero mercato** del Lotto 1/1 con la piena proprietà viene di fatto quantificato in **€ 84.780,00** (diconsi Euro ottantaquattromilasettecentoottanta/00) (vedasi allegato I).

Note : -----



.9. Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta esperta incaricato dal Tribunale: Arch. Federica Venturini,

iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al n. 1977,

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



DICHIARA



- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.



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

Data rapporto valutazione: 2/01/2025

Timbro e firma



Ad esclusione delle procedure di Autorità giudiziaria, è vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento alla stesso o alle somme valutative in esso contenute, al nome del valutatore ed alle associazioni a risulta iscritto, senza il consenso scritto del tecnico incaricato.

.10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. **Analisi estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato** (allegato I)
2. Elaborati fotografici esterni ed interni;
3. Atto di compravendita con allegati;
4. Titoli autorizzativi reperiti presso il Comune Ospitaletto: L.E. 1127/B del 18/07/1968;
 - 4.1 estratti tavole progetto di costruzione 2° stralcio;
 - 4.2 abitabilità/agibilità rilasciate il 3.12.1971;
5. Estratti strumento urbanistico della zona ed NTA;
6. Visura catastale attuale e storica;
7. Scheda catastale;
8. Elenco immobili;
9. Verifica esistenza contratti di locazione presso Agenzia delle Entrate con risposta formale;
 - 9.1 Copia contratto di locazione
10. Ispezioni e trascrizioni ipotecarie;
11. Estratto Listino immobiliare Probrixia e Banca dati Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate;
12. Bilancio preventivo individuale bene pignorato e Regolamento condominio San Giacomo II.

.11. Bibliografia IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

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

Manuale di Best Practice, Crif

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla Borsa immobiliare di Brescia

Probrixia, Camera di Commercio di Brescia

.12. 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'immobile 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 immobiliare.*

¹⁴ *Loft: può essere anche un attico.*

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

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

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

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

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

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

²¹ **Monopolio:** il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sotto mercati 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 superficario (π_i):** riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) p_i di una superficie secondaria generica x_i (con $i=2,3,\dots,k$) e il prezzo unitario (o marginale) p_1 della superficie principale x_1 nel modo seguente: $\pi_i = p_i : p_1$

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

³⁷ **Mansarda:** locale o insieme di locali che hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, nel caso in cui la mansarda sia direttamente collegata all'appartamento sottostante la sua superficie deve essere computata insieme alla superficie principale (mansarda abitabile) oppure locale o insieme di locali che non hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, la superficie deve essere computata come superficie accessoria (mansarda non abitabile).

³⁸ **Taverna:** locale interrato o seminterrato con finiture civili, spesso anche dotato di servizio igienico e zona cottura.

³⁹ **Cantina:** locale 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 S_1 e le superfici secondarie S_i , in ragione dei rapporti mercantili (π_i). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi_i \cdot S_i$

⁴³ **Livello di piano:** indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sotto strada (-1, -2, ecc) al piano terra - rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).

⁴⁴ **Ascensore:** indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.i. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espressa in anni.

⁴⁵ **Servizi:** indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

⁴⁶ **Manutenzione del fabbricato:** condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e

componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti – condominiali – elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴⁷ *Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.*

⁴⁸ *Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).*

⁴⁹ *Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*

⁵⁰ *Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁵¹ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

⁵² *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁶² *Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁶³ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

⁶⁴ *Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.*

⁶⁵ *Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.*

⁶⁶ *Funzionalità dell'immobile: disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁶⁷ *Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.*

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

⁶⁹ *Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁷⁶ **Rispondenza catastale:** consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire della 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 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:

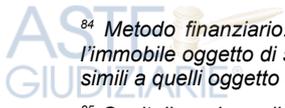
- vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;
- vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;
- vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;
- vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente 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 pluri-parametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

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

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

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



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

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

⁸⁶ Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization): stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi variabili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.

⁸⁷ Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis – 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.



ALLEGATO 1

La presente perizia di stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti dal valutatore presso gli uffici pubblici, ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legato alla veridicità degli elementi reperiti e messi a disposizione del perito.

Il rapporto di valutazione tiene conto dell'analisi del mercato e delle sue peculiarità, in particolare delle condizioni di mercato, tempi di marketing, margine di guadagno atteso dall'acquirente.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente definito e limitato alla finalità stabilita e alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo finale derivante dalla sua assegnazione.

Sviluppo della valutazione

Per effettuare la stima del più probabile valore di mercato del LOTTO UNICO il CTU, non avendo a disposizione dati di compravendite recenti avvenute per beni simili, ha optato per il metodo basato sul "confronto diretto" del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia e dimensione.

Il prezzo così individuato può essere "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti, scelti a discrezione del valutatore e secondo sua esperienza, che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile da stimare. Le fonti utilizzate sono di due tipi.

La prima indiretta fornisce un'indicazione orientativa sulla scorta di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate; la seconda, condotta in ambito fiduciario, si basa sulle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima, desumibili da operatori immobiliari dislocati in loco.

LOTTO 1/1 APPARTAMENTO CON CANTINA

A) CALCOLO DEL VALORE DI STIMA

Le "fonti accreditate" o "indirette" prese in considerazione sono:

1a) Agenzia del Territorio Quotazioni OMI Anno 2024/I semestre (ultimo disponibile)

Centrale OSPITALETTO Cod. Zona B1, Microzona catastale 1, Destinazione residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato	
Abitazioni civili	NORMALE	min	max
Superficie lorda	Catastale /commerciale	€ 1.150,00	€ 1.550,00
Valori di locazione	NORMALE	€/mq x mese 3,8	€/mq x mese 5,4
" "	OTTIMO	€/mq x mese 4,3	€/mq x mese 5,9

2a) Listino immobiliare 2023 Pro-Brixia C.C.I.A. di Brescia

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato	
<u>Residenziale</u> (senza specifica)	Agibile 1	min.	max
Superficie Lorda commerciale	(30-40 anni)	€ 985,00	€ 660,00

2b) Listino immobiliare 2022 Pro-Brixia C.C.I.A. di Brescia

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato	
<u>Residenziale</u> (senza specifica)	Recente	min.	max
Superficie Lorda commerciale	(10-20 anni)	€ 1.305,00	€ 1.630,00
Rendimento locativo residenziale		2,82%	3,66%

Le "indagini da fonti fiduciarie" hanno permesso di sapere che la località ove posti i beni è ricercata poiché centrale e ben servita. I due condomini, un tempo signorili e con un buon contesto abitativo, hanno visto nel tempo un maggior degrado al variare dei residenti che, nel caso del "San Giacomo I", sono quasi esclusivamente extracomunitari. Il "San Giacomo II" invece, occupato sia da famiglie italiane che straniere, è più tranquillo e anche meglio tenuto dal punto di vista della manutenzione. L'ubicazione dell'alloggio ad un piano intermedio, servito da ascensore e con riscaldamento autonomo, lo rende appetibile anche per la fetta di mercato degli investitori stranieri, interessati all'acquisto di beni a medio-basso costo con limitate spese condominiali. Il fatto che l'immobile sia attualmente locato, pur penalizzante visto anche il canone, potrebbe favorire chi non ha fretta di utilizzare subito il bene.

Detto ciò, basandosi sul metodo del confronto sintetico comparativo, si ritiene di poter esprimere un valore unitario medio di €/mq 1.300,00 cui applicare, nel calcolo della stima, dei ragguagli in considerazione delle

specificità (intrinseche ed estrinseche) emerse per il caso in esame.

Per le abitazioni, il coefficiente totale globale relativo ai parametri presi in considerazione per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'unità, si determina quale prodotto di tutti i coefficienti esposti nella tabella seguente:

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
TIPOLOGIA	Pluri-famigliare	1
PARCHEGGI	Edifici sprovvisti di un posto auto per ogni unità	1
UBICAZIONE	Zona centrale	1
VETUSTA'	Più di 40 anni	0,85
FINITURE	Civili	1
MANUTENZIONE	Normale	1
ASCENSORE	Presente 2° piano o inutile	1
SERVIZI IGIENICI	Singolo	0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
CONDIZIONATORE	Presente e parziale	1,01
INFISSI ESTERNI	Tapparelle	1
FINISTRATURE	Termoacustiche	1,03
SPAZI COMUNI	Cortile	1,02
LUMINOSITA'	Normale	1
ESPOSIZIONE	Strada pubblica	0,95
Coefficiente globale		0,855

Si determina il valore unitario dell'immobile applicando il coefficiente totale di comparazione al valore unitario medio scelto sopra:

$$\begin{aligned} \text{Val. unitario specifico} &= \text{Ktot} \times \text{Val. medio di riferimento} \\ &= 0,855 \times 1.300,00 \text{ €/mq} = 1.111,50 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

Valore unitario arrotondato = € 1.112,00 (diconsi Euro millecentododici/00) per metro quadro.

Il valore di stima unitario assunto è moltiplicato per la superficie commerciale di ogni elemento, ricavata da quella reale per il suo coefficiente mercantile, che tiene conto del differente valore commerciale dell'elemento rispetto all'edificio abitabile, per il quale il coefficiente assume il valore pari all'unità, addivenendo ad un valore complessivo del compendio immobiliare sotto riportato:

VALORE di mercato dei beni al LOTTO 1/1		Sez NCT, fg 3, Mapp. 655 sub 12	
	Superficie commerciale (Mq)	Stima unitaria	Stima
Totale immobili	85,00	€/mq 1.112,00	€ 94.520,00
Totale			€ 94.520,00
Deprezamenti			
Detrazione per costi di regolarizzazione spese condominiali arretrate			- € 7.238,48
Detrazione per costi di regolarizzazione catastale			- € 500,00
Detrazione per costi di regolarizzazioni edilizie (con sanzione pecuniaria)			- € 2.000,00
Totale			€ 84.781,52
Arrotondato a (diconsi ottantaquattromilasettecentoottanta/00 euro)			Stima € 84.780,00

B) CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE

I valori unitari delle "fonti accreditate" o "indirette" (**Quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio e Listino immobiliare Pro-Brixia - C.C.I.A. di Brescia**) sono stati riportati per informazione, ma risultano bassi se confrontati con quelli emersi dalle indagini presso fonti dirette. Rispetto al mercato reale delle locazioni a canone libero, le oscillazioni sono dovute sia alla scarsa offerta presente sia alla differenziazione nei comparabili che sono offerti con o senza arredi, con spese condominiali a volte comprese a volte escluse.

Indipendentemente dalla determinazione del valore locativo sulla base delle fonti "indirette", per le quali la scrivente ha calcolato le superfici interne nette dei beni, risultando quanto segue:

- SIN appartamento = mq 70,88 (conforme alla certificazione energetica della compravendita, che andava rifatto per allegarla al contratto di locazione del 29/10/2022)
- SIN balconi= mq 2,00
- SIN cantina = mq 10,96

e precisando che la specifica dell'acronimo SIN è contenuta nelle note di riferimento del rapporto di valutazione, il Ctù ha ritenuto di esprimere un valore medio mensile basandosi sul confronto con fonti dirette. Si è riscontrato che, trattandosi di un trilocale con cottura separata e cantina, il valore mensile di affitto potrebbe variare da € 500,00 a € 600,00 al mese senza considerare gli arredi e la quota parte di spese condominiali.

Pertanto si stima quale puro canone (senza spese condominiali) quanto sotto, ritenendo non equo il valore del contratto in essere:

VALORE di locazione dei beni al LOTTO 1/1		Sez NCT, fg 3, Mapp. 655 sub 12	
	Valore mensile (€/mese)	mesi	Valore annuale (€/anno)
Totale immobili	€ 500,00	X 12	€ 6.000,00

Conclusioni

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate, il Ctù ritiene di esprimere, per il lotto unico formato dall'unità residenziale comprensiva delle pertinenze esclusive e comuni, al netto delle decurtazioni, un **valore di mercato finale** di € **84.780,00** (diconsi Euro ottantaquattromilasettecentottanta/00).

Per il valore locativo si stimano €/anno 6.000,00 (diconsi Euro seimila/00) **con un valore mensile di € 500,00** (diconsi Euro cinquecento/00).

Brescia, 2.01.2025

