

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 474-2024

Riunita alla procedura n.

Giudice delegato: Dott. Gianluigi Canali

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutato

Omissis

Rappresentato dall'Avvocato

Intervenuti alla data di stima

Esperto incaricato: **Geom. Giordano Conter**, iscritto all'albo dei Geometri della

Provincia di Brescia al n° 4627, con studio in Via A. De Gasperi n°1 Castel Mella (BS),

Tel. 3385841980, posta elettronica geometra@giordanoconter.it – posta certificatagiordano.conter@geopec.it

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto: 22/01/2025

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 29/01/2025

Data della consegna del rapporto di valutazione: 10/03/2025

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 30/04/2025

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1 di 1

Descrizione sintetica Trattasi di appartamento al piano secondo con portico esclusivo al piano terra

Ubicazione Via Solferino 25 Comune di Bagnolo Mella

Identificativi catastali Foglio 10/NCT Mappale 321 sub. 3 graffato al mappale 322 sub.5 e Mappale n.323 sub. 3

Quota di proprietà 1/2 per ciascun esecutato, 1/1 complessiva

Diritto di proprietà Proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato € 58.000,00 (euro cinquantotto mila/00).

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 52.000,00 (euro cinquanta due mila/00).

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione e non agevola le compravendite.

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



	Adut documentale e Due Diligence	
	Conformità edilizia ☐ Si ☒ No	
	Conformità catastale ☒ Si ☐ No	
	Conformità titolarità ☒ Si ☐ No	
	Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente	
	Immobile occupato ☒ Si ☐ No	
	Spese condominiali arretrate ☐ Si ☒ No	
	Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☒ Si ☐ No	
	Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☒ Si ☐ No	
	Limitazioni	
	Assunzioni limitative ☐ Si ☒ No	
	Condizioni limitative ☐ Si ☒ No	
	Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni	
	TRASCRIZIONE del 13/01/2007 - Registro Particolare 1092 Registro Generale 1907	
	Pubblico ufficiale SANTOSUOSSO FABRIZIO Repertorio 31942/11669 del 20/12/2006	
	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	
	ISCRIZIONE del 13/01/2007 - Registro Particolare 519 Registro Generale 1908 Pub-	
	blico ufficiale SANTOSUOSSO FABRIZIO Repertorio 31943/11670 del 20/12/2006	
	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	
	TRASCRIZIONE del 04/12/2009 - Registro Particolare 30626 Registro Generale 51952	
	Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 15626/2009 del 24/10/2009	
	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

Firmato Da: GIORDANO CONTER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23eb0124c363e55280f0df344587a549





TRASCRIZIONE del 03/12/2024 - Registro Particolare 37771 Registro Generale 54234

Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 8852 del 07/11/2024 ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Indice

LOTTO 1 di 1.....	6
1. Inquadramento dell'immobile	6
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	9
3. Audit documentale e Due Diligence	13
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	13
3.2 Rispondenza catastale	19
3.3 Verifica della titolarità	20
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	22
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	22
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	23
7. Analisi estimativa	24
8. Riepilogo dei valori di stima	27
9. Dichiarazione di rispondenza	27
10. Elenco documentazione da allegare al rapporto di valutazione	29
Note di riferimento	30



LOTTO 1 di 1**1. Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹****Localizzazione²**

- | | |
|--|---|
| ☒ Provincia: Brescia | ☒ Comune: Bagnolo Mella |
| ☐ Frazione: | ☐ Località: |
| ☐ Quartiere: | ☒ Via/Piazza: Via Solferino |
| ☒ Civico n.: 25 | |

Zona

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

Mappa geografica (Google maps)**Destinazione urbanistica dell'immobile³**

- | | | |
|--|---|--------------------------------------|
| ☒ Residenziale | ☐ Direzionale ⁴ | ☐ Commerciale |
| ☐ Turistico – ricettivo | ☐ Industriale | ☐ Artigianale |



	☐ Terziario ⁵ ☐ Sportiva ☐ Agricolo	
	Tipologia immobiliare⁶	
	☐ 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	
	Per l'esattezza l'immobile è inserito in corte, è in adiacenza ad altri immobili con scala	
	in comune con altre unità.	
	Tipologia edilizia dei fabbricati¹²	
	☐ fabbricato storico ☐ fabbricato singolo ☐ fabbricato in linea	
	☐ fabbricato rurale ☐ fabbricato a schiera ☐ fabbricato bifamigliare	
	☐ fabbricato tipico ☒ fabbricato a corte	
	Tipologia edilizia unità immobiliari¹³	
	☒ appartamento ☐ appartamento (attico) ☐ appartamento (loft) ¹⁴	
	☐ villa ☐ villino ☐ villetta a schiera	
	☐ autorimessa (garage/box) ☐ posto auto coperto (fabbricato)	
	☐ posto auto coperto (tettoia) ☐ posto auto scoperto	
	☐ cantina (locale di sgombero) ☒ altro portico al piano terra	
	Caratteristiche generali dell'immobile	
	<i>Descrizione sintetica</i>	
	<i>Trattasi di appartamento al piano secondo con portico esclusivo al piano terra.</i>	
	☒ Struttura in elevazione: muratura portante	
	☒ Solai: laterocemento intonacati	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	

ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE GIUDIZIARIE®	
☒	Copertura: solaio intonacato, manto di copertura dell'immobile in coppi		
☒	Murature perimetrali: laterocemento intonacate		
☐	Coibentazioni/Isolamenti:		ASTE GIUDIZIARIE®
☒	Divisori tra unità: muratura in latero cemento		
☒	Infissi esterni: in legno con ante		
☒	Infissi interni: porte in legno tamburato		
☒	Pavimenti e rivestimenti: ceramici		
☒	Impianto riscaldamento: a termosifoni con caldaia autonoma		
☒	Impianto sanitario: sottotraccia, acqua calda sanitaria prodotta da caldaia autonoma		
☒	Impianto gas: presente per alimentazione caldaia e cucina		ASTE GIUDIZIARIE®
☒	Impianto elettrico: sottotraccia per illuminazione e forza motrice		
☒	Impianto climatizzazione: presente solo nel disimpegno		
☐	Altri impianti:		
☐	Allaccio fognatura:		
☐	Fonti rinnovabili:		
☒	Finiture esterne: tinteggiatura		ASTE GIUDIZIARIE®
☒	N. totale piani appartamento su unico piano secondo		
☐	Altro:		
Dimensione¹⁵ ☐ Piccola ☒ Media ☐ Grande			
Caratteri domanda e offerta¹⁶			
☒	Lato acquirente	☒ Privato ☒ Società ☒ Cooperativa	
		☒ Ente	
☒	Lato venditore	☒ Privato ☐ Società	
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG		21/07/2009	



ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE GIUDIZIARIE®		
		☐ Cooperativa	☐ Ente	
Forma di mercato¹⁷				
☒ Concorrenza monopolistica ¹⁸		☐ Concorrenza monopolistica ristretta ¹⁹		
☐ Oligopolio ²⁰		☐ Monopolio ²¹	☐ Monopolio bilaterale ²²	
Filtering²³		☒ Assente	☐ Up	☐ Down
Fase del mercato immobiliare²⁴				
☐ Recupero ²⁵		☐ Espansione ²⁶	☒ Contrazione ²⁷	☐ Recessione ²⁸
Altro				
<u>2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione</u>				
DATO IMMOBILIARE²⁹				
Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.				
Descrizione sintetica dell'immobile ³⁰				
<i>Trattasi di appartamento al piano secondo composto da cucina soggiorno, bagno, due camere, disimpegno e balcone. Si accede allo stesso da corte comune e androne, la scala di accesso è parzialmente esterna e parzialmente in vano comune con altre unità immobiliari. Al piano terra piccolo portico esclusivo accessibile anch'esso da corte comune.</i>				
Identificazione catastale³¹				
Comune Censuario		Bagnolo Mella		
Tipologia Catasto		☐ Terreni ☐ Fabbricati		
Foglio 10	Sezione NCT	Particella	321	Subalterno 3
graffato con		Particella	322	Subalterno 5
graffato con		Particella	323	Subalterno 3
Confini Piano terra portico				
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009				



ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE GIUDIZIARIE®		
Nord particella 322		Sud particella 320		
Est particella 326		Ovest particella 324 (corte)		
Confini Piano secondo portico				ASTE GIUDIZIARIE®
Nord vuoto su strada pubblica		Sud vuoto su corte particella 324		
Est particella 326		Ovest particella 320		
Per maggior dettaglio si vedano gli elaborati catastali allegati.				
Consistenza				
Rilievo		☒ Interno ed esterno (solo per controllo) ☐ Solo esterno		
		☐ Diretto in loco Collaboratore		
Desunto graficamente da:				ASTE GIUDIZIARIE®
		☒ Planimetria catastale		
		☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)		
		☐ Elaborato grafico (generico)		
☒ Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 25/02/2025				
Criterio di misurazione				
☒ SEL - Superficie Esterna Lorda ³²				
☐ SIL - Superficie Interna Lorda ³³				ASTE GIUDIZIARIE®
☐ SIN - Superficie Interna Netta ³⁴				
Calcolo superfici di proprietà				
Superficie principale		mq 81.61		
Superficie secondarie				
		Indice mercantile ³⁵		
☒ Balcone		mq 3.65	30%	mq 1.09
☒ Vano scala		mq 8.12	50%	mq 4.06
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG				ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: GIORDANO CONTER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23eb0124c363e55280f0df344587a549



21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE®					ASTE GIUDIZIARIE®						
☒ Portico piano terra					mq 10.41		40%		<u>mq 4.16</u>		
Superficie commerciale³⁶									mq 90.92		
Sono presenti una corte comune e androne d'ingresso non riportate nelle soprastanti										ASTE GIUDIZIARIE®	
stime in quanto non è definita una quota millesimale e non è nemmeno determinabile											
stabilire le unità comuni (non è redatto elaborato planimetrico ed elenco immobili).											
Note: il presente valore sopra esposto è desunto dagli elaborati grafici reperiti e dal											
rilievo di controllo eseguito all'atto del sopralluogo. L'esatta misurazione deve essere											
eseguita con rilievo di dettaglio e successiva restituzione che non sono oggetto di											
incarico. In conseguenza il valore sopra esposto potrebbe differire dallo stato dei luo-											
ghi.										ASTE GIUDIZIARIE®	
Caratteristiche qualitative											
Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione											
☒ Livello di piano ³⁷ secondo per l'appartamento e terra per il portico											
Ascensore ³⁸ ☐ Presente ☒ Assente ☐ Vetustà dell'ascensore (anni)											
N. servizi ³⁹ 1											
☒ W.c. ☒ Lavabo ☒ Bidet ☐ Doccia											
☐ Doccia con idromassaggio ☒ Vasca										ASTE GIUDIZIARIE®	
☒ Attacco lavatrice ☐ Vasca con doccia ☐ Vasca con idromassaggio											
☐ Scaldabagno elettrico ☒ Vetustà del bagno (anni) presunti 26											
Impianti in dotazione											
Riscaldamento ☐ Assente ☒ Presente: Vetustà (anni) presunti 34											
Se presente indicare la tipologia											
☐ Centralizzato ☒ Autonomo											
Alimentazione: ☒ metano ☐ gas propano liquido											
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni										ASTE GIUDIZIARIE®	
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG										21/07/2009	

Firmato Da: GIORDANO CONTER Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23eb0124c363e55280f0df344587a549



☐ olio combustibile ☐ elettrico☐ pompa di calore ☐ biocombustibili☐ teleriscaldamento

Elementi radianti

☒ radiatori ☐ pavimento/soffitto ☐ aria ☐ altro

La caldaia di recente installazione.

☒ Condizionamento ☒ Presente: Vetustà (anni) ☐ Assente

Se presente indicare se

☐ Totale ☒ Parziale: Vetustà (anni) presunto 26

Solare termico (produzione acqua calda)

☐ Presente: Vetustà (anni) _____ ☒ AssenteElettrico ☒ Presente: Vetustà (anni) presunto 34 ☐ AssenteIdraulico ☒ Presente: Vetustà (anni) presunto 34 ☐ AssenteAntifurto ☐ Presente: Vetustà (anni) _____ ☒ Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

☐ Presente: Vetustà (anni) _____ ☒ AssenteImpianto geotermico ☐ Presente: Vetustà (anni) _____ ☒ AssenteDomotica ☐ Presente: Vetustà (anni) _____ ☒ Assente**Manutenzione fabbricato⁴⁰**☐ Minimo⁴¹ ☒ Medio⁴² ☐ Massimo⁴³**Manutenzione unità immobiliare⁴⁴**☐ Minimo⁴⁵ ☒ Medio⁴⁶ ☐ Massimo⁴⁷**Classe energetica** Classe desunta dall'APE☐ A+ ☐ A ☐ B ☐ C

☒ Non desumibile Visura Cened negativa del 01/02/2025

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Elettromagnetico ☒ Assente ☐ Presente

ASTE GIUDIZIARIE®

☐ Minimo⁴⁹ ☒ Medio⁵⁰ ☐ Massimo⁵¹

mobile⁵²

ASTE GIUDIZIARIE®

☐ Minimo⁵⁷ ☒ Medio⁵⁸ ☐ Massimo⁵⁹

ASTE GIUDIZIARIE®

Finiture dell'immobile⁶⁴

☒ **Minimo**⁶⁵ ☐ **Medio**⁶⁶ ☐ **Massimo**⁶⁷

ASTE GIUDIZIARIE®

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁶⁹

ASTE GIUDIZIARIE

☒ Fabbricato anteriore 01/09/1967

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



ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE GIUDIZIARIE®
☐ Fabbricato costruito prima del 31/10/1942:		
Titoli autorizzativi esaminati		
☒ Concessione Edilizia Pratica Edilizia n 3182 del 29/06/1982		ASTE GIUDIZIARIE®
☒ Dia prot. 132 del 05/01/1999		
☒ Certificato Abitabilità del 10/02/2003 (non è mai stata ritirata, non sono stati pagati i diritti e apposto la marca da bollo)		
Indicare la documentazione visionata Tutto quanto sopra elencato		
Fonte documentazione visionata Ufficio tecnico comunale		
Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 20/02/2025		
Situazione urbanistica		ASTE GIUDIZIARIE®
Strumento urbanistico ☒ Vigente ☐ Adottato		
Convenzione Urbanistica ☒ No ☐ Si		
Cessioni diritti edificatori ☒ No ☐ Si		
Limitazioni urbanistiche		ASTE GIUDIZIARIE®
Vincoli urbanistici ☐ No ☒ Si		
Vincoli ambientali ☐ No ☒ Si		
Vincoli paesaggistici ☐ No ☒ Si		ASTE GIUDIZIARIE®
<u>L'immobile è zonizzato in PGT come centro storico e quindi soggetto alle prescrizioni di tale zona.</u>		
Altro		
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA		
Il sottoscritto Geom. Giordano Conter , iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4627, con studio in Via Alcide De Gasperi n°1 Castel Mella (BS), Tel. 0302550249 e 3385841980, posta elettronica geometra@giordanoconter.it – posta		
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG		ASTE GIUDIZIARIE®

certificata giordano.conter@geopec.it, in qualità di esperto valutatore incaricato dal

Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico

Comunale di 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: si veda quanto sotto relazionato.

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

☐ No, perché

☒ Sì (con le sottostanti riserve) ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in € 14.500,00 comprensivo di tasse di presentazione, oblazione e onorario del professionista che richiede la sanatoria.

Va preliminarmente analizzato quanto reperito nell'accesso agli atti:

- l'immobile è ante 1967 ed è stato oggetto di ristrutturazione autorizzata con Concessione Edilizia Pratica Edilizia n 3182 del 29/06/1982;

- in data 14/07/1984 è stata presentata variazione catastale, la scheda catastale conforme allo stato attuale;

- in data 30/07/1984, al termine dei lavori, è stata presentata richiesta per l'agibilità, in data 23/04/1999 il comune ha richiesto alcuni documenti integrativi che

sono stati regolarmente consegnati, in data 10/02/2003 il comune ha richiesto

ulteriore integrazione documentale (diritti di segreteria e marca da bollo) e



rilasciato in pari data dell'agibilità. I documenti richiesti il 10/02/2003 non sono

mai stati quali appunto diritti di segreteria e marca da bollo ;

- in data 29/10/1984, dopo la domanda di agibilità avvenuta appunto in data 30/07/1984, è stata richiesta una variante alla Concessione Edilizia Pratica Edilizia

n 3182 del 29/06/1982 che non poteva più essere richiesta in quanto era già stata

presentata richiesta di agibilità con fine lavori. La procedura quindi non è corretta,

la variante va richiesta prima della fine dei lavori se in corso d'opera ovvero prima dell'esecuzione dei lavori stessi se si tratta di variante essenziale (e questo il caso,

essendo appunto variante essenziale e andava richiesta prima dell'esecuzione dei

lavori). La consuetudine dei tempi però tollerava tali procedure, gli uffici tecnici

comunalmente nulla obiettavano e se consone rilasciavano i titoli autorizzativi. Nel

caso in oggetto la concessione non è stata rilasciata in quanto la commissione

edilizia ha espresso parere sospensivo (*si esprime parere sospensivo in quanto il*

progetto presentato, pur richiamandosi alle norme del Programma di Fabbricazione e di Regolamento Edilizio Vigenti, risulta in contrasto con le norme della

Zona A1 del P.G.T. approvato dal Comune ed operato in regime di salvaguardia)

e successivamente archiviata. La variante rappresentava delle modifiche sostan-

ziali al progetto edilizio, in particolare la modifica dell'altezza di gronda, finestre,

altezze interne con la copertura del secondo piano con solaio piano in luogo di

tetto inclinato, vano scala e distributivo interno, portico al piano terra con dimen-

sioni differenti e chiuso ai lati. Attualmente quanto rilevato nel sopralluogo rap-

presenta uno stato dei luoghi conforme alla variante non rilasciata e quindi dif-

forme dal titolo autorizzativo;

- È presente anche una Dia prot. 132 del 05/05/1999, anch'essa prima del rilascio



dell'abitabilità, per manutenzione straordinaria del bagno ove l'unico elaborato grafico è la scheda catastale (conforme allo stato attuale ma non al titolo edilizio n 3182 del 29/06/1982).

Alla luce di quanto sopra, si deve ritenere senza alcun dubbio l'immobile non conforme urbanisticamente, ma va rilevato come l'ufficio tecnico comunale pur avendo tutti gli elementi necessari per riscontrare la difformità non abbia mai provveduto ad intervenire richiedendo la regolarizzazione, al contrario ha rilasciato o avallato ulteriori titoli. Il rilascio dell'abitabilità dopo quasi 20 anni, ove nel verbale presente nel fascicolo si rileva una nota in cui si riscontra che *le schede catastali presentate in data 14/07/1984, prima della richiesta di agibilità, sono conformi alla variante non rilasciata ma non al progetto edilizio*, non doveva essere rilasciata e la Dia prot. 132 del 05/05/1999 andava sospesa o respinta.

Attualmente **risulta impossibile affermare con certezza se le difformità sono o meno sanabili**, le normative vigenti con i relativi dubbi interpretativi, la recente variazione normative (Decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024), la zonizzazione di PGT dell'immobile come centro storico ove le variazioni prospettiche sono limitare e condizionate da pareri discrezionali, non permetto di avere una risposta sicura. Le verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e



l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che
gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria
conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di detta-
glio. Oltretutto, in taluni casi, la verifica della sanabilità ai sensi della normativa vigente
in materia urbanistica D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, richiede l'esatto momento in cui
è stato eseguito l'abuso, che non è mai possibile determinare con certezza. Alla luce
di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate,
quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orienta-
tivi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale,
ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione,
pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modifica-
zioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della norma-
tiva vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

In conclusione, **a parere del sottoscritto**, si deve richiedere permesso di costruire
in sanatoria ai sensi dell'Art. 36-bis. *Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali*
difformità e di variazioni essenziali del DPR 380/01 con pagamento dell'oblazione pre-
vista al comma 5b dell'articolo stesso *pari al doppio dell'aumento del valore venale*
dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura,
determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non su-
periore a 10.328 euro. Si evidenzia nuovamente che la suddetta ipotesi di sanatoria è
un parere personale, reso con cognizione di causa ed esperienza professionale, che
deve essere supportato dall'ufficio tecnico comunale (dopo aver con lo stesso analiz-
zato anche tutti le manchevolezze fatte fino ad oggi dagli stessi funzionari addetti del
comune), dopo la presentazione di un progetto di dettaglio, con comparazione,



certificata giordano.conter@geopec.it, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

Note

3.3 Verifica della titolarità⁷¹

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: Vendita
- Notaio: Dottor Fabrizio SANTOSUOSSO
- Data atto: 20 (venti) dicembre 2006 (duemilasei).
- Repertorio N. 31.942 Raccolta N. 11.669
- Estremi Registrazione: Gardone Val Trompia il 12/01/2007 al n. 167 Serie 1T
- Estremi Trascrizione: Brescia addì 13 gennaio 2007 Reg. Gen. 1907 Reg. Part. 1092

Titolo di provenienza

- Tipo di atto: Vendita
- Notaio: Dottor Fabrizio SANTOSUOSSO
- Data atto: 20 (venti) dicembre 2006 (duemilasei).
- Repertorio N. 31.942 Raccolta N. 11.669
- Estremi Registrazione: Gardone Val Trompia il 12/01/2007 al n. 167 Serie 1T
- Estremi Trascrizione: Brescia addì 13 gennaio 2007 Reg. Gen. 1907 Reg. Part. 1092



	☐ Quota di proprietà ☒ Intera [1/1] ☐ Parte: indicare la quota [___/___]	
	☐ Usufrutto ☒ No ☐ Si	
	☐ Nuda proprietà ☒ No ☐ Si	
	Condizioni limitanti	
	Servitù ☐ Non sono presenti servitù	
	☒ Sono presenti servitù	
	☐ da titolo:	
	☒ apparenti: l'immobile è inserito in una corte, sono presenti	
	servitù inerenti a servizi tecnologici e di passaggio non definiti in atti	
	Vincoli ☐ No ☒ Si L'immobile è zonizzato in PGT come centro storico	
	Oneri ☒ No ☐ Si	
	Pesi ☒ No ☐ Si	
	Gravami ☒ No ☐ Si	
	Stato del possesso del bene alla data della valutazione	
	☐ Libero	
	☒ Occupato dall'esecutato e della sua famiglia	
	Tipo di contratto NESSUN CONTRATTO REPERITO	
	€/anno	
	Rata	
	Durata in anni	
	Scadenza contratto	
	Estremi registrazione	
	Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato	
	☐ Si ☐ No se No perché	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa) 14/02/2025

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷²

L'immobile è inserito in una corte, sono presenti servitù di passaggio pedonale, carraio e di servizi tecnologici non formalizzati su atti o trascrizioni.

Non è costituito il condominio e non è nominato l'amministratore per la corti comuni.

Si veda quanto riportato in merito alla conformità urbanistica e alle difformità riscontrate nell'apposito capitolo sopra descritto.

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

TRASCRIZIONE del 13/01/2007 - Registro Particolare 1092 Registro Generale 1907

Pubblico ufficiale SANTOSUOSSO FABRIZIO Repertorio 31942/11669 del 20/12/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 13/01/2007 - Registro Particolare 519 Registro Generale 1908 Pub-

blico ufficiale SANTOSUOSSO FABRIZIO Repertorio 31943/11670 del 20/12/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

TRASCRIZIONE del 04/12/2009 - Registro Particolare 30626 Registro Generale 51952

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



Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 15626/2009 del 24/10/2009

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 03/12/2024 - Registro Particolare 37771 Registro Generale 54234

Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 8852 del 07/11/2024 ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si veda quanto riportato in merito alla conformità urbanistica e alle difformità riscontrate nell'apposito capitolo sopra descritto.

6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- in data **22/01/2025** il GE nomina l'esperto estimatore;

- in data **29/01/2025**, mediante giuramento in modalità telematica si accetta l'incarico conferito;

- l'incarico prevede la redazione di stima degli immobili pignorati ai sensi del "Art. 173 bis Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" Legge 80 del 14 maggio 2005; avendo fissato l'udienza di comparizione delle parti in data **30/04/2025**, la

relazione peritale CTU deve essere depositata 30 giorni prima e quindi entro il **31/03/2025**;

- esegue visure catastali e ipotecarie attraverso il canale telematico Sister;

- richiede ed ottiene copia dell'atto di provenienza degli immobili oggetto della presente dal notaio rogante;

- in data **29/01/2025** richiede all'Agenzia delle Entrate Ufficio di BRESCIA (BS) eventuali contratti di locazione e preliminari di vendita;

- in data **20/02/2025**, si reca nel Comune di Bagnolo Mella presso l'ufficio tecnico

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



ed effettua l'accesso agli atti duplicando i titoli autorizzativi degli immobili;

- in data **25/02/2025** si reca presso gli immobili per eseguire il sopralluogo ed accede

agli stessi unitamente al custode nominato;

- Termina l'incarico con la consegna della relazione fornendo copia alle parti.

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'adequata 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'adequata 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 Nessuna

Condizioni limitative Nessuna

Verifica del migliore e più conveniente uso ⁷³ (HBU_ Highest and Best Use)

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

☒ Sì

☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU

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

☒ MCA⁷⁴ con nr. 1 comparabili

☐ Sistema di Stima⁷⁵

☐ MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

☐ Sistema di ripartizione⁷⁶

☐ Analisi di regressione⁷⁷ semplice con nr. _____ dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

☐ Altro _____

☐ Finanziario⁷⁸



☐ Capitalizzazione diretta⁷⁹☐ Capitalizzazione finanziaria⁸⁰☐ Analisi del flusso di cassa scontato⁸¹☐ Dei costi⁸²

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 / 1

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa Comune di BAGNOLO MELLA

Sez. Urb. NCT Foglio 10 Particella 321 Subalterno 3

Sez. Urb. NCT Foglio 10 Particella 322 Subalterno 5

Sez. Urb. NCT Foglio 10 Particella 323 Subalterno 3

Rendita: Euro 194,19 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 58.000,00**

(euro cinquantotto mila/00).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 52.000,00 (euro cinquanta due mila/00).**

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

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto **Geom. Giordano Conter**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4627, con studio in Via Alcide De Gasperi n°1 Castel Mella (BS), Tel.

0302550249 e 3385841980, posta elettronica geometra@giordanoconter.it – posta certificata giordano.conter@geopec.it, 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

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



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.
- È in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 10 marzo '25



10. Elenco documentazione da allegare al rapporto di valutazione

☒ Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato ed in condizioni di vendita forzata

☒ Elaborati fotografici degli esterni e interni

☒ Estratto mappa catastale

☐ Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili (non presente)

☒ Scheda catastale e Visura storica per immobile

☒ Ispezioni telematiche

☒ Copia titoli autorizzativi e agibilità / abitabilità

☐ Copia eventuali convenzioni urbanistiche

☐ Estratti strumenti urbanistici

☐ Estratto CDU – Certificato Destinazione Urbanistica

☒ Copia atto di provenienza

☒ Attestazione Agenzie Entrate comprovante l'assenza di contratti di locazione

☐ Relazione ipotecaria ventennale

☐ Eventuali spese condominiali arretrate

☐ Attestato di Certificazione Energetica (solo se presente)

☐ Altre ed eventuali



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.*

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.

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 superficiale (ni) : 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: $n = p1 : p1$

36 Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie Si, in ragione dei rapporti mercantili (ni). La superficie commerciale viene così calcolata: $S1 + \sum n \cdot Si$

37 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).

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

21/07/2009



³⁸ 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.

³⁹ Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

⁴⁰ 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).

⁴¹ 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.

⁴² 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).

⁴³ 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.

⁴⁴ 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).

⁴⁵ Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

⁴⁶ Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

⁴⁷ 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.

⁴⁸ Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴⁹ 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.

⁵⁰ 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.

⁵¹ Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

⁵² Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁵³ 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.

⁵⁴ 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.

⁵⁵ Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

⁵⁶ 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).

⁵⁷ 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.

⁵⁸ 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.

⁵⁹ Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.



⁶⁰ 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).

⁶¹ 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.

⁶² 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.

⁶³ Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

⁶⁴ 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).

⁶⁵ 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.

⁶⁶ 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.

⁶⁷ Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

⁶⁸ Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto

⁶⁹ 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.

⁷⁰ 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.

⁷¹ 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.

⁷² 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.

⁷³ 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;

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

21/07/2009



- vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.

⁷⁴ 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.

⁷⁵ 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.).

⁷⁶ 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.

⁷⁷ 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.

⁷⁸ 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.

⁷⁹ 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.

⁸⁰ 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.

⁸¹ 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.

⁸² 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.

