

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

PER IMMOBILI RESIDENZIALI

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. R.g. 566 / 2023

Riunita alla procedura n. -- / --

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

Anagrafica

Creditore
procedente:

Con sede in: Brescia (cap. 25100)
C.f. : 98029390170

Rappresentato
dagli Avvocati

Avv. Nicola Peli
Con Studio in Via G. Marconi 3/a
Comune di Rodengo Saiano (BS) - (cap - 25050)
Tel. - 030 6810227
E-mail - nicolapeli@studiocedoc.it -
PEC - nicola.peli@brescia.pecavvocati.it

Esecutati:

Sigg. [REDACTED]
In qualità di PROPRIETARI
C.f. [REDACTED]
C.f. [REDACTED]

Rappresentato
dall'Avvocato

(Non nominato)

Esperto
incaricato

Ing. Gianni Bassi Andreasi
Via Molinetto, 51/b
Tel e fax : 030-43866
C.F. - BSSGNN58C12B157U
PEC - gianni.bassiandreas@ingpec.eu
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al nr. 1908



Nomina dell'esperto in data: 08 aprile 2024

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 18 aprile 2024

Data sopralluogo immobili: 13 maggio 2024

Accesso agli atti Comune di Brescia: 02 luglio 2024

Data consegna del rapporto di valutazione: 04 luglio 2024

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 08 ottobre 2024



Identificazione dei lotti**UNICO LOTTO**

Descrizione sintetica Appartamento piano rialzato, cantina in contesto condominiale.

Ubicazione Comune di Brescia, **con accesso su via Privata de Vitalis al civico 2/c.**

All'epoca della costruzione del fabbricato (a. 1963) la strada principale di riferimento era via Sardegna, parallela di via Sostegno, fiancheggiante l'area sud della stazione ferroviaria cittadina. In alcuni documenti può risultare, quindi, tale indirizzo per l'edificio in esame. Il condominio SARDEGNA ha, in effetti, un altro accesso pedonale (civico 37) sulla via omonima a servizio del corpo di fabbrica prospiciente la stessa. L'appartamento in esame fruisce dell'accesso del corpo di fabbrica fronteggiante la via Privata de Vitalis, al civico 2c, traversa che collega le vie parallele Sardegna e Sostegno.

Identificativi catastali - NCEU – sez. SNA - Foglio 06 - Particella 2248 sub. 3 - Piano S1-R. Categoria A/2 – classe 3 - Consistenza vani 4,0 – Sup. catast. 51 mq – Rendita Euro 444,15.

Quota di proprietà $\frac{1}{2}$ p.p. + $\frac{1}{2}$ p.p.

Diritto di proprietà Plena proprietà

Divisibilità immobile NON divisibile

Più probabile valore in libero mercato partendo dai termini stabiliti in convenzione: € 62.500,00 (sessantaduemilacinquecento/00).

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 50.000,00** (cinquantamila/00).

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile si trova nel Comune di Brescia, con accesso da via Privata de Vitalis, questa localizzata nella zona sud della città a ridosso dell'area destinata alla stazione ferroviaria cittadina. Trattasi di un'unità inserita in un complesso condominiale di tipologia pluripiano. Edificato nel 1963, denominato "Condominio SARDEGNA", formato da corpo di fabbrica ad "L", con spazio interno adibito a rampa e corsello per manovra auto fronte garage, posto all'angolo tra le vie Privata de Vitalis e via Sardegna. Gli accessi sono posti sulle due vie nominate, carraio e padonale su via Sardegna e singolo pedonale su via Privata de Vitalis. Quest'ultimo serve l'appartamento in esame.

Le condizioni generali, dell'edificio in esame, risultano in sufficiente stato di manutenzione, non si rilevano segni di degrado sui prospetti, salvo alcune zone di deterioramento da infiltrazioni e percolamenti da umidità in alcune zone degli intradossi dei balconi. Questo tenuto conto anche del fatto che i prospetti presentano un rivestimento parziale in mattoni a vista ai tamponamenti e in pietrischetto di marmo bianco a segnare parapetti e velette a larghezza di finestra. Il disegno dei prospetti è completato dalla messa in risalto della maglia di travature e pilastri della struttura portante in c.a. del fabbricato.

Il sito e le caratteristiche dell'immobile conferiscono una commerciabilità discreta all'immobile.



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Si No se No vedi pagina _____

Conformità catastale

Si No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità

Si No se No vedi pagina _____



Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

No Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate

No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No Si se Si vedi pagina _____

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No Si se Si vedi pagina _____



Limitazioni

Assunzioni limitative

No Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

No Si vedi pagina _____





Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 27/03/2003 ai nn. 15330/3333, a favore della Banca Carige S.p.a. - Cassa di Risparmio di Genova - C.F. 03285880104 - domicilio ipotecario eletto a Genova, via Cassa di Risparmio 15 - capitale euro 103.000,00 (centotremila) - ipoteca euro 206.000,00 (duecentoseimila) durata anni 25 contro la signora [REDACTED], nata a Brescia il [REDACTED] (dante causa dei signori [REDACTED]) relativo ad un mutuo concesso ai predetti signori [REDACTED] a cui fatto seguito ipoteca in RINNOVAZIONE iscritta a Brescia in data 17.1.2023 ai nn. 1368/258
- Pignoramento trascritto a Brescia in data 24/02/2015 ai nn. 5783/3789, a favore della Banca Carige S.p.a. - Cassa di Risparmio di Genova - C.F. 03285880104 ed a carico dei signori [REDACTED]
- Pignoramento trascritto a Brescia in data 10/01/2024 ai nn. 1038/761, a favore del Condominio SARDEGNA - con sede in Brescia - C.F. 98029390170 ed a carico dei signori [REDACTED]





Indice

1. Inquadramento dell'immobile	7
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	11
3. Audit documentale e Due Diligence	19
3.1 Legittimità edilizia - urbanistica	19
3.2 Rispondenza catastale	22
3.3 Verifica della titolarità	24
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	26
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente	27
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini	28
7. Analisi estimativa	29
8. Riepilogo dei valori di stima	31
9. Dichiarazione di rispondenza	32
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	33
11. Note di riferimento	35
12. Allegati metodi di valutazione applicati	40



1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

- Provincia : BRESCIA
- Comune : Brescia
- Frazione : --
- Località : --
- Quartiere : --
- Via : Via Privata de Vitalis
- Civico n. : 2/c

Zona

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



Destinazione urbanistica dell'immobile³

- Residenziale
- Direzionale⁴
- Commerciale
- Turistico - ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario⁵
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare⁶

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo⁷
- ristrutturato⁸
- seminuovo⁹
- usato¹⁰
- rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

- fabbricato storico
- fabbricato condominiale indipendente
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamiliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

- 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

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : PILASTRI e TRAVI in cemento armato |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai | : LATEROCEMENTO in opera |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura | : A FALDE CON TEGOLE |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali | : MURATURA IN LATERIZIO |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti | : <i>NON PREVISTI in progetto</i> |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità | : TAVOLATI IN LATERIZIO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni | : IN LEGNO - VETRO semplice |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni | : IN LEGNO tamburato con specchiatura cieca |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : MATTONELLE SMALTATE |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : TERMOSIFONI CON CALDAIA AUTONOMA |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario | : ESISTENTE E FUNZIONANTE (vetusto) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas | : ESISTENTE non FUNZIONANTE (vetusto) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico | : ESISTENTE (FUNZIONANTE - vetusto) |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | : NO |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti | : NO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Allaccio fognatura | : condominiale |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili | : NO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne e travi richiamo a vista | : rivestimento parziale marmette e mattoni a vista, telaio pilastri |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani | : p. Semint. + p.terra |

Altro



ASTE GIUDIZIARIE®
 Dimensione¹⁵

- Piccola
- Media
- Grande

Caratteri domanda e offerta¹⁶

Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente
- Non specificabile

ASTE GIUDIZIARIE®

Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

Forma di mercato¹⁷

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

ASTE GIUDIZIARIE®

Filtering²³

- Assente
- Up
- Down

Fase del mercato immobiliare²⁴

- Recupero²⁵
- Espansione²⁶
- Contrazione²⁷
- Recessione²⁸

ASTE GIUDIZIARIE®

Altro



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

La tipologia è quella del condominio pluripiano con piani interrati. Tetto a spioventi e facciate mosse da rientranze che identificano parzialmente le singole unità, balconi e loggette ricavate sui prospetti sud ed est. Il piano rialzato è arretrato, su tutto il perimetro dell'edificio, rispetto ai prospetti dei piani superiori. Luci corredate da tapparelle avvolgibili in legno, tipico elemento a corredo per gli edifici realizzati negli anni 60/70. Con pianta regolare a corpi rettangolari e tetto a falde, le quali sporgono di circa 0,50 metri dal prospetto. L'aspetto esterno si presenta in discrete condizioni, parziale intonacatura, mattoni a vista, rivestimenti e cornici delle luci. La copertura del tetto è realizzata con struttura in latero cemento. Tutto il manto di rivestimento è in coppi. Canali di gronda, pluviali e scossaline sono in lamiera zincata.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, posto nel locale caldaia (piano interrato), alimentata da gas di rete urbana. Uno scaldabagno elettrico posto nel servizio dell'appartamento fornisce l'acqua sanitaria. L'impianto elettrico è realizzato con gli standard relativi all'epoca di costruzione, è stato dotato come previsto da normativa il dispositivo salvavita. L'edificio è collegato alla rete fognaria comunale. Le condizioni di manutenzione dell'appartamento, nel complesso, sono scadenti. Manutenzione inesistente.

- Appartamento

Accesso dal portoncino comune su via Privata de Vitalis, situato sul prospetto est (piano strada). Vano scala comune. Rampa scale in marmo chiaro.

- Distribuzione ambienti.

Disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, camera e servizio senza antibagno, (sup. mq 52,80 comprensiva dei muri, altezza ambienti 3,20 m),

Piano interrato:

Locale cantina, cieco, altezza ambienti m 2,50. Totale superficie mq 4,5.

Appartamento: ha una pavimentazione in breccia di marmi posata ad opus incertum, pareti con intonaco al civile, tinteggiatura in cattive condizioni.

Gli infissi esterni sono in legno verniciato bianco, di scarso livello qualitativo, con vetro semplice ed in condizione di manutenzione assente.

Le pareti della cucina ed il bagno sono piastrellati fino ad un'altezza di 1,70m. Sanitari scarso livello qualitativo e usurati, servito da vasca.

Intonaci al civile, con tinteggiatura in cattive condizioni. Plafonatura locali tinteggiata e in scarso stato di manutenzione, con presenza di umidità agli spigoli verticali ed orizzontali delle pareti esterne. Il bagno è piastrellato fino ad un'altezza di 1,70 m.

- Impianti

Impianto di riscaldamento a metano (rete comunale) con termosifoni in ghisa, attualmente tutti rimossi e posizionati accatastati in un angolo della camera, per morosità su spese condominiali. Caldaia centralizzata condominiale.

Acqua calda sanitaria tramite scaldabagno elettrico posizionato nel servizio.

Impianto elettrico vetusto.

Rete idrica comunale.

Collegamento degli scarichi alla rete fognaria comunale.

Superfici nette ambienti (SIN):

Piano	LOCALE	Superfici (mq)
p. rialzato	Soggiorno - pranzo	14,60
	Atrio	4,15
	Bagno	4,00
	Cucina	5,80
	Camera	17,20
p. int.	Cantina	4,50

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario

Tipologia Catasto

Identificativo

Confini

Consistenza

Rilievo

Diretto in loco

Desunto graficamente da:

Data del sopralluogo

BRESCIA

Terreni

Fabbricati

Sezione NCEU

Particella 2248

Subalterni 3

Indicare i confini catastali

nord - altra proprietà stessa ditta

ovest - cortile interno

est - strada d'accesso

sud - altra proprietà stessa ditta

Interno ed esterno

Solo esterno

Collaboratore

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

13/05/2024



Criterio di misurazione

- SEL³² - Superficie Esterna Lorda
- SIL³³ - Superficie Interna Lorda
- SIN³⁴ - Superficie Interna Netta - *Solo informativa*



Calcolo superfici di proprietà

1 Superficie principale: m² 52,80 (SEL)

2 Superfici secondarie:

Cantina m² 4,50

Indice mercantile³⁵

25 % m² 1,10

Tot. m² 53,90



Superficie commerciale⁴²

m² 53,90



Caratteristiche qualitative

- Livello di piano Semint. - Rialzato
- Ascensore NON PRESENTE
- n. servizi N. 1 -





Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione



Livello di piano⁴³

Ascensore⁴⁴

N. servizi⁴⁵

Rialzato (interrato cantina)

Presente

Assente

Vetustà dell'ascensore (anni) ante 1967

01

W.c.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (anni) ante 1967



Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente rimossi radiatori : Vetustà ante 1967

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori

pavimento/soffitto

aria

altro



 Condizionamento

Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente

Se presente indicare se

Totale
 Parziale : Vetustà (anni) _____

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente

Elettrico

Presente : Vetustà ante 1967

 Idraulico

Assente
 Presente : Vetustà ante 1967

Antifurto

Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente

 Impianto geotermico

Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente

Domotica

Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente













Manutenzione fabbricato⁴⁶



- Minimo⁴⁷
- Medio⁴⁸
- Massimo⁴⁹

Manutenzione unità immobiliare⁵⁰



- Minimo⁵¹
- Medio⁵²
- Massimo⁵³



Classe energetica



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



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



Inquinamento



- Atmosferico
 - Assente
 - Presente

- Acustico
 - Assente
 - Presente

- Elettromagnetico
 - Assente
 - Presente

- Ambientale
 - Assente
 - Presente





Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴

Minimo⁵⁵

Medio⁵⁶

Massimo⁵⁷



Luminosità dell'immobile⁵⁸

Minimo⁵⁹

Medio⁶⁰

Massimo⁶¹



Panoramicità dell'immobile⁶²

Minimo⁶³

Medio⁶⁴

Massimo⁶⁵



Funzionalità dell'immobile⁶⁶

Minimo⁶⁷

Medio⁶⁸

Massimo⁶⁹



Finiture dell'immobile⁷⁰

Minimo⁷¹

Medio⁷²

Massimo⁷³



Altro

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è sita all'interno di compendio condominiale di discrete dimensioni, costruito prima del 1967. Le condizioni manutentive generali, del complesso immobiliare, sulle parti esterne sono apparse discrete, non sono stati rinvenuti segni particolari di degrado e/o di problematiche in essere agli immobili.

Il corpo di fabbrica in cui è inserito l'immobile in esame si compone di 28 unità, sviluppate su complessivi cinque piani fuori terra ed un piano interrato, con accessi comuni pedonali.

Tutto il complesso immobiliare, unità abitative su due corpi di fabbrica, è caratterizzato dalla presenza di unità abitative a destinazione residenziale e commerciale al piano rialzato.



3. Audit documentale e Due Diligence ⁷⁴

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica ⁷⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967 :---
- Fabbricato anteriore 01/09/1967 1963
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :---
- Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :---

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia Licenza per opera edilizie: n° 34227-- 6572/61 div. V del 21.02.1962
- Permesso di Costruire -----
- Denuncia Inizio Attività (DIA) -----
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- Altro
- Pratiche in sanatoria
- Condonò edilizio
- Autorizz. Abitabilità
 - Presente: "Visita per concessione di abitabilità – del 29.11.1963- "Concessione abitabilità" del 17.12.1963. (vedi allegati)
 - Assente

Indicare la documentazione visionata PRATICA EDILIZIA ORIGINARIA

Fonte documentazione visionata Ufficio Tecnico COMUNE DI BRESCIA

Data verifica urbanistica (gg/mmm/aa) 02 luglio 2024

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico Vigente
 Adottato

- Convenzione Urbanistica No
 Si -

- Cessioni diritti edificatori No
 Si

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
 Si -

- Vincoli ambientali No
 Si se Si quali

- Vincoli paesaggistici No
 Si se Si quali

Altro - N.R.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Ing. Gianni Bassi Andreasi**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al **nr. 1908**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di BRESCIA ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

Ing. Gianni Bassi Andreasi



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

- No, perché
- Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : €



3.2 Rispondenza catastale ⁷⁶



Immobile identificato in mappa di BRESCIA NCEU al Foglio 06 Sezione SNA particella 2248

Sub. 3 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 4,0 vani Rendita € 444,15

Documentazione visionata

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

Elenco documentazione visionata

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

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

07/05/2024



ASTE
GIUDIZIARIE®

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Note: -----

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.3 Verifica della titolarità ⁷⁷

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Atto di compravendita
- Notaio : Dott. Pozzati
- Data atto : 06 marzo 2003
- Repertorio : N. 32892
- Raccolta : N. 16966
- Estremi registrazione : ---
- Estremi Trascrizione : 27 marzo 2003 - BRESCIA al nn. 15331/9769

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : 1) ---
- Notaio : ---
- Data atto : 1) ---
- Repertorio : 1) ---- 2) --
- Raccolta : 1) ---- 2) --
- Estremi Registrazione : ----
- Estremi Trascrizione : 1) ---
2) ---

- Quota di proprietà Intera [intesa come 1/2 + 1/2]
 Parte: indicare la quota [___/___]

- Usufrutto No
 Si se Si indicare il nominativo

- Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo

ASTE
GIUDIZIARIE®

Condizioni limitanti

Servitù

Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

da titolo:

apparenti:

Vincoli

No

Si

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

Al momento del sopralluogo -

Occupato

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

Tipo di contratto

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

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

Sì

No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

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

___/___/___

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

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

N.R. -----

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

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

E' stata accertata l'esistenza di pendenze riguardanti spese condominiali non saldate, quali utenze varie e spese di manutenzione ordinaria e straordinaria. Non opponibili all'acquirente per le quote oltre gli ultimi due esercizi di gestione amministrativi.



6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Cronologia:

07.05.2024 – Verifica dati catastali, accesso agli uffici Agenzia del territorio - Ufficio catasto di Rezzato per visure catastali.

09.05.2024 – presso amministrazione condominiale per richiesta documenti.

07.06.2024 – ricevuti documenti da ufficio amministrazione del condominio.

13.05.2024 – Sopralluogo presso immobile (Brescia) con il Custode giudiziario incaricato. Verifica stato di manutenzione complesso edilizio e dell'immobile in esame. Verifica contesto abitativo e possibilità di fruizione servizi primari.

02.07.2024 – Accesso ad Ufficio Tecnico del Comune di Brescia, per verifica legittimità edilizia-urbanistica e richiesta documenti.

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

Non riscontrate assunzioni limitative per la valutazione.

Condizioni limitative

Non sono state rilevate condizioni limitanti l'incarico.



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 - Borsa immobiliare di Brescia - Ricerca di mercato
- Sistema di Stima⁸¹
- MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
- Sistema di ripartizione⁸²
- Analisi di regressione⁸³ semplice con nr. _____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione
- Altro _____

Finanziario⁸⁴

- Capitalizzazione diretta⁸⁵
- Capitalizzazione finanziaria⁸⁶
- Analisi del flusso di cassa scontato⁸⁷

Dei costi⁸⁸

Metodo Statistico
Matematico



Indagini di mercato.

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

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

Per mercato di riferimento si è inteso un mercato libero e conosciuto di compravendite d'immobili con tipologia omogenea. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un buon numero di

contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Le fonti devono essere accreditate dal generale e prolungato utilizzo da parte degli operatori e/o dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali il "Listino dei Valori degli Immobili" edito da agenzia Probrixia della Camera di Commercio di Brescia, la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia del Territorio II° semestre 2023, e i dati desunti dal "Borsino Immobiliare.it", per le valutazioni e consulenze immobiliari nazionali.

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

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

Per "mercato di riferimento" si è inteso un mercato libero e conosciuto di ampie proporzioni delle compravendite degli immobili di una tipologia omogenea, in rapporto a zone che presentano analogia e vicinanza geografica con quelle oggetto di stima, mercato caratterizzato da un elevato numero di trattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da più fonti.

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

Metodo statistico matematico (Valutazione Allegato I).

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

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

La prima fase di tale metodo concerne la determinazione dell'intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata, ovvero la determinazione del valore medio zonale. Per la definizione dell'intervallo zonale trova applicazione il metodo statistico matematico della deviazione standard che fornisce l'indicazione della distanza (allargamento) dei valori campionati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo entro il quale con la probabilità del 68% ricade il più probabile valore di mercato degli immobili esaminati.

Il valore della deviazione standard espresso nell'analisi estimativa (**Allegato I**) è stato desunto utilizzando le quotazioni reperite sulla base alle indagini di mercato, più sopra specificate.

La seconda fase di tale metodo concerne la determinazione del valore unitario da adottare, nel caso analizzato, in relazione alle caratteristiche peculiari dell'immobile esaminato, sulla base dei criteri più sopra specificati. La deviazione standard fissata in 146,49 €/mq fornisce l'indicazione del "range" di valore di mercato utilizzabili rispetto al valore medio di zona pari a 1.286,00 €/mq e quindi l'intervallo entro il quale viene compreso il valore di alloggi in normale stato di commerciabilità ubicati nella zona a parità di prestazioni, finiture impianti e servizi.

Nel caso in esame, tenuto conto delle condizioni di manutenzione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si ritiene che il valore di 1.150,00 €/mq, inferiore a quello medio risultante e sopra esposto, possa essere adottato quale valore unitario del bene immobile sopra descritto.

Capitalizzazione diretta (Valutazione Allegato II).

Il metodo reddituale fonda il proprio presupposto sulla capacità dell'azienda di generare un flusso reddituale riproducibile nel futuro. Il valore del capitale economico (W) viene dunque stimato, sul piano quantitativo, come funzione del reddito atteso (R).

Per quanto riguarda l'orizzonte temporale di riferimento, entro il quale si stima che l'immobile sia in grado di produrre reddito, è possibile ricorrere alla durata indefinita. In questo caso, il valore dell'immobile (W) equivale al valore attuale di una rendita perpetua di rata costante (R), calcolata al tasso (i), determinato in base alla seguente formula:

valore attuale del reddito perpetuo: $W = R / i$.

Il tasso di attualizzazione (i) utilizzato incorpora il compenso derivante dal semplice trascorrere del tempo (sostanzialmente pari al rendimento riconosciuto ad impieghi a rischio limitato), ed altresì l'adeguata remunerazione del rischio sopportato.

In particolare, il tasso di puro interesse, relativo agli impieghi di capitale a rischio ridotto, è determinato sostanzialmente in riferimento a titoli di debito pubblico a scadenza non breve; peraltro, in periodi di inflazione, il medesimo deve essere depurato dall'erosione monetaria creata dalla componente inflazionistica ed assunto nella sua configurazione di tasso reale.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 01/01

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa: NCEU al Foglio 06
Sezione: SNA

Mappale: 2248

Subalterno 3 - cat. A/2, Classe: 3 consistenza: 4,0 vani Rendita cat. € 444,15

Il più probabile valore in libero mercato (V.l.m.) viene di fatto quantificato in € 62.500,00.
(sessantaduemilacinquecento/00) -

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato
in € **50.000,00** (cinquantamila/00)
(Valore deprezzato a 0,80 per vendita forzata).

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

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di: BRESCIA

Iscritto all'Ordine degli: Ingegneri della Provincia di Brescia

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

DICHIARA

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 04/07/2024

10.7.12 Elenco della documentazione allegata al Rapporto di valutazione

1. Visura catastale del mapp. 2248 sub. 3 (appartamento) con planimetrie
2. Estratto mappa catastale – Geoportale Prov. di Brescia
3. Tavola progetto con estratto mappa
4. Tavola progetto: p. rialzato
5. Cartiglio tavola n.2 progetto: p. int. – p. t. – Variante in corso d'opera
6. Licenza per opere edilizie: n° 34227 – 6572/61 div. V - del 21/02/1962
7. Richiesta certificato abitabilità – doc. "Visita concessione abitabilità del 29.11.1963 e
8. Rilascio - Concessione abitabilità del 17.12.1963
9. Relazione fotografica esterno e interno immobile.



11. Note di riferimento

¹ *Analisti 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 *Terzario: 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 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 vari principali, dei bagni/servizi igienici e di tutte le superfici accessorie escluse che compongono l'immobile da valutare.

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

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

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

³⁴ **Superficie Interna Netta (SIN):** Per superficie Interna Netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.

³⁵ **Rapporto mercantile superficiale (π):** 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: $\pi = p_i : p_1$

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 accessoriata (mansarda non abitabile).*

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

³⁹ *Cantina: locale interrato o seminterrato destinato a deposito, con finiture minime.*

⁴⁰ *Sgombero: locale (interno o esterno) adibito a ripostiglio in quanto deposito degli ingombri, masserizie e oggetti vari.*

⁴¹ *Area condominiale: spazi coperti o scoperti, attrezzati e non, di pertinenza di fabbricato condominiale.*

⁴² *Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale $S1$ e le superfici secondarie $S1$, in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S1 + \sum \pi \cdot S1$*

⁴³ *Livello di piano: indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-1, -2, ecc) al piano terra - rialzato (0) od al piano 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 deterioramento 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. Class: 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 presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresaintonaci 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 deterioramento 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. Class: 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. Class: 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 edificate utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. *Classi*: *Minimo* (1), *Medio* (2), *Massimo* (3).

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

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

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

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

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

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

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

Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)

- Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche
- Analisi della documentazione ante' 67
- Verifica delle tavole progettuali
- Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali

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

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

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

12. Allegati al rapporto di valutazione**1. ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (ALLEGATO I)****METODO COMPARATIVO STATISTICO MATEMATICO**

Analisi Estimativa I

€/mq minimo	€/mq max		valore medio
1.150,00	1.450,00		1.300,00
Ag. Entrate			
1.021,00	1.180,00		1.100,00
Borsino Imm.it			
1.415,00	1.501,00		1.458,00
Borsa Ag. imm.			
		Valore medio	1.286,00
		Deviazione stand.	146,49
	valore Min. mercato	valore Med. mercato	valore Max mercato
	€ 1.139,51	€ 1.286,00	€ 1.432,49
Valore unitario fissato (per stato manutenz. immobile)			1.150,00
Superficie Lorda commerciale	(mq)		53,90
Valore di mercato immobile			€ 61.985,50

(Riportato in punto 8 a pag. 32)

Arrotondato a prezzo commerciale di € 61.000,00 (sessantunomila/00).



2. CAPITALIZZAZIONE DIRETTA: (ALLEGATO II)

VALORE REDDITUALE
Analisi Estimativa II

Valore reddituale 1 - (secondo canone locazione congruo proponibile)

L'immobile se dato in locazione, nella forma sopra descritta. I ricavi annuali stimati forniscono un valore (locazione) di € 2.800,00, (€/mq 4,60 al mese) considerando un tasso di attualizzazione del 3,5% avremo una valutazione dell'immobile, con il metodo reddituale, pari ad un valore arrotondato di € 80.000,00 (ottantamila/00).

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

Valore ricavato da selezione tra tipologie e stato conservativo (valori ridotti del 40% per le condizioni e tipologia di ambienti): €/mq x mese 2,70.

Superficie lorda: mq 53,00 (arrotondata al mq).

Canone stimato: €/mese 143,00 per un canone annuo di € 1.717,00.

Considerando un tasso di attualizzazione del 3,5% avremo una valutazione dell'immobile, con il metodo reddituale, pari ad un valore arrotondato di € 49.000,00 (quarantanovemila/00).

Ritenendo congruo mediare tra i valori ricavati (arrotondato):

$(V.1+V.2)/2 = € 64.500,00$ (sessantaquattromilacinquecento/00).

Valore catastale (per sola verifica di congruità):

Abitazione civile - cat. A/2 - rend. Catast. € 444,15, (2024 rival. al 5%):

valore catastale immobile: € 51.299,33 (cinquantunomiladuecentonovantanove/33).

Rapporto valori congruo: Catastale e reddituale

(Riportato in punto 8 a pag. 32)	Valore immobile € (sessantasettemilacinquecento/00)	64.500,00
----------------------------------	---	------------------

