

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI B R E S C I A

Esecuzione Immobiliare n. 142/2018

G.O.T.

Giudice dell'Esecuzione:

Liana Dr.ssa Zaccara

Simonetta Dott.ssa Bruno

Anagrafica

Creditore procedente:

BANCA VALSABBINA S.C.P.A.
Con sede in Vestone (BS)
Via Molino, 4
C.f.: 00283510170

Rappresentato dall'Avvocato:

Avv. Mario Vanzo
con Studio in Brescia (BS)
Via Savoldo, 3
Tel. 030.2422679 Fax 030/2475190
PEC mail: mario.vanzo@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

OMISSIS
Via OMISSIS
OMISSIS
C.F. OMISSIS

Terzo datore di ipoteca:

OMISSIS
Via OMISSIS
OMISSIS
C.F. OMISSIS

Assistito:

Avv. Claudio Sabatti
P.zza Vittoria, 1
25122 – Brescia (BS)
PEC mail: claudio.sabatti@brescia.pecavvocati.it



Terzo datore di ipoteca:

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS
C.F. OMISSIS

Esperto incaricato

Tommaso geom. Bianchetti
Via Del Mella, 36 - 25131 Brescia (BS)
CF BNCTMS67C03B157A
Tel 030.2680173
Fax 030-2680173
Mail bianchettitommaso@libero.it
Pec tommaso.bianchetti@geopec.it
Iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia al nr.4089

Timbro e firma _____

Date

Nomina dell'esperto : 15/05/2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento : 26/06/2018
Data della consegna del rapporto di valutazione : 24/10/2018
Udienza per la determinazione della modalità di vendita : 23/11/2018

Identificazione degli immobili

Descrizione sintetica: Gli immobili oggetto della presente perizia sono dislocati in due diversi comuni della Val Trompia e più precisamente un alloggio nel comune di Gardone Val Trompia e l'altro fabbricato, in località Valli superiore del comune di Bovegno composto da tre unità di cui un appartamento, con sottostante laboratorio ed autorimessa. Risulta conveniente dal punto di vista commerciale al fine della valutazione considerare due lotti: il lotto 1 costituito dall'alloggio di Gardone Val Trompia ed il lotto 2 dall'intero fabbricato sito in Bovegno che pur essendo formato da tre unità immobiliari, per la sua ubicazione e per le sue caratteristiche si ritiene ottimale dal punto di vista commerciale considerarlo come unico lotto (le opere necessarie a rendere indipendenti le unità che costituiscono il fabbricato risulterebbero economicamente svantaggiose).

Ubicazione (**lotto 1**) **Gardone Val Trompia (Bs), via G. Leopardi, 11**
Identificativi catastali **Sez. NCT - Fg. 36 - particella 390 subalterno 6**
Intestazione: **OMISSIS**
nato a OMISSIS il OMISSIS
C.f.: OMISSIS
Quota di possesso **1/1 (regime di separazione dei beni)**



Diritto di	Nuda Proprietà
	OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.f.: OMISSIS
Quota di possesso	1000/1000
Diritto di	Usufrutto
Ubicazione (lotto 2)	Bovegno (Bs), loc. Valli Superiore
Identificativi catastali	Sez. NCT - Fg. 10 - particella 116 subalterno 1-2-3
Intestazione:	OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.f.: OMISSIS
Quota di possesso	1/1
Diritto di	Proprietà
Divisibilità degli immobile	SI (lotto 1 e lotto 2)

Lotto 1: Comune di Gardone Val Trompia Sez. NCT - Fg.36 - particella 390 subalterno 6:

Più probabile valore in libero mercato: **€ 151'800,00**
diconsi euro centocinquantunomilaottocento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 126'000,00**
diconsi euro centoventiseimila/00

Lotto 2: Comune di Bovegno Sez. NCT - Fg. 10 - particella 116 subalterno 1-2-3-4:

Più probabile valore in libero mercato: **€ 119'800,00**
diconsi euro centodicianovemilaottocento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 105'400,00**
diconsi euro centocinquemilaquattrocento/00



LOTTO 1

Identificazione dell'immobile LOTTO 1 – Comune di Gardone Val Trompia

Descrizione sintetica: L'immobile oggetto della presente perizia di stima si trova a sud del centro del comune di Gardone Val Trompia nelle immediate vicinanze dell'ospedale. L'unità immobiliare si trova al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su due piani fuori terra oltre al seminterrato.

Il fabbricato presumibilmente risalente agli anni '50, è costituito da due unità residenziali con corte comune sui quattro lati. Si accede al fabbricato per mezzo di cancello pedonale e carraio da via Leopardi, 11 oltre all'accesso carraio da via Manzoni attraverso una stradina privata identificata catastalmente con il mappale 562 del fg 36 intestato catastalmente al sig. OMISSIS (padre dei sigg. OMISSIS ed OMISSIS, deceduto).

Dalla costruzione ad oggi sono stati eseguiti vari interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria che hanno consentito di mantenere l'immobile in buono stato di conservazione.

Ubicazione **Gardone Val Trompia (Bs), via G. Leopardi, 11**

Identificativi catastali **Sez. NCT - Fg. 36 - particella 390 subalterno 6**

Intestazione: **OMISSIS**
nato a OMISSIS il OMISSIS
C.f.: OMISSIS

Quota di possesso **1/1 (regime di separazione dei beni)**
Diritto di **Nuda Proprietà**

OMISSIS
nato a OMISSIS il OMISSIS
C.f.: OMISSIS

Quota di possesso **1000/1000**
Diritto di **Usufrutto**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Si ritiene di buona commercialità, considerata la posizione e la vicinanza con la viabilità principale, la SP345 che collega la città di Brescia con la Val Trompia. La zona è ben servita e l'immobile si trova nelle immediate vicinanze dell'ospedale civile di Gardone Val Trompia.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☐ Si ☒ No vedi pagine 14-15

Conformità catastale ☐ Si ☒ No vedi pagine 16

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☐ No ☒ Si dall'esecutato

Spese condominiali arretrate ☒ No ☐ Si vedi pagine

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☒ No ☐ Si vedi pagine



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

Limitazioni

Assunzioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Condizioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

- ISCRIZIONE del 17/05/1988 - Registro Particolare 2316 Registro Generale 13854 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 35479 del 09/05/1988 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS contro Banca Popolare di Brescia Soc. Coop. a r. l. relativamente all'immobile sito in comune di Gardone V/Trompia fg. 36 mapp. 390 Annotazione n. 8065 del 31/10/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- TRASCRIZIONE del 17/02/2009 - Registro Particolare 4248 Registro Generale 6675 Pubblico ufficiale SCUTRA CRISTINA Repertorio 79981/17436 del 29/01/2009 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA a favore di OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS contro OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS relativamente all'immobile sito in comune di Gardone V/Trompia NCT fg. 36 mapp. 390 sub. 6

- TRASCRIZIONE del 17/02/2009 - Registro Particolare 4249 Registro Generale 6676 Pubblico ufficiale SCUTRA CRISTINA Repertorio 79981/17436 del 29/01/2009 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO a favore di OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS contro OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS relativamente all'immobile sito in comune di Gardone V/Trompia NCT fg. 36 mapp. 390 sub. 6

- ISCRIZIONE del 03/01/2012 - Registro Particolare 53 Registro Generale 277 Pubblico ufficiale SCUTRA CRISTINA Repertorio 84248/20082 del 20/12/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS e OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS (terzo datore di ipoteca) contro BANCA VALSABBINA S.C.P.A. con sede in Vestone (BS) Via Molino, 4 c.f.: 00283510170 relativamente all'immobile sito in comune di Gardone V/Trompia NCT fg. 36 mapp. 390 sub. 6

- ISCRIZIONE del 31/03/2014 - Registro Particolare 1613 Registro Generale 10106 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 5836/2014 del 14/03/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di Banco di Brescia San Paolo CAB spa con sede in Brescia (Bs) c.f.:03480180177 contro OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS relativamente all'immobile sito in comune di Gardone V/Trompia NCT fg. 36 mapp. 390 sub. 6

- ISCRIZIONE del 19/06/2014 - Registro Particolare 3300 Registro Generale 19533 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4526/2014 del 10/06/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di Banco di Brescia spa con sede in Brescia (Bs) c.f.:03480180177 contro OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS relativamente all'immobile sito in comune di Gardone V/Trompia NCT fg. 36 mapp. 390 sub. 6

- TRASCRIZIONE del 12/02/2018 - Registro Particolare 3971 Registro Generale 6239 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 337 del 16/01/2018 ATTO ESECUTIVO O



CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BANCA VALSABBINA S.C.P.A. con sede in Vestone (BS) Via Molino, 4 c.f.: 00283510170 contro OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS, OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS e OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS relativamente all'immobile sito in comune di Gardone V/Trompia NCT fg. 36 mapp. 390 sub. 6 e gli immobili siti in comune di Bovegno NCT fg. 10 mapp. 116 sub. 1-2-3-4(parti comuni)

Indice

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.....	15
3.3	Verifica della titolarità.....	16
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	18
5.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	18
6.	Fasi-accertamenti e date delle indagini.....	34
7.	Analisi estimativa	34
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	36
9.	Dichiarazione di rispondenza	37
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	38
11.	Note di riferimento	38

1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

☒ Provincia	:	Brescia
☒ Comune	:	Gardone Val Trompia Cap 25063
☐ Frazione	:	
☐ Località	:	
☐ Quartiere	:	
☒ Via	:	Giacomo Leopardi
☒ Civico n.	:	11



Zona

- ☒ Urbana
- ☒ Centrale
- ☐ Semicentrale
- ☐ Periferica

Mappa geografica



☒ Destinazione urbanistica dell'immobile³

- ☒ Residenziale
- ☐ Direzionale⁴
- ☐ Commerciale
- ☐ Turistico – ricettivo
- ☐ Industriale
- ☐ Artigianale
- ☐ Terziario⁵
- ☐ Sportiva
- ☐ Agricolo
- ☐ locali deposito

☒ Tipologia immobiliare⁶



- ☐ Terreno
☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- ☐ nuovo⁷
☒ ristrutturato⁸
☐ seminuovo⁹
☐ usato¹⁰
☐ rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- ☐ indipendente
☒ semi indipendente
☐ in condominio

☒ Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

- ☐ fabbricato storico
☐ fabbricato singolo
☐ fabbricato in linea
☐ fabbricato rurale
☐ fabbricato a schiera
☐ fabbricato bifamigliare
☐ fabbricato tipico
☐ fabbricato a corte
☒ fabbricato a palazzina

☒ Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

- ☒ appartamento
☐ appartamento (attico)
☐ appartamento (loft)
☐ villa
☐ villino
☐ villetta a schiera
☐ autorimesse (garage/box)
☐ posto auto coperto (fabbricato)
☐ posto auto coperto (tettoia)
☐ posto auto scoperto
☒ cantina (ripostiglio)
☐ scuola materna

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | |
|---|------------------------------------|
| ☒ Struttura in elevazione | : muratura e c.a. |
| ☒ Solai | : latero-cemento |
| ☒ Copertura | : tetto a padiglione |
| ☒ Murature perimetrali | : muratura e isolamento a cappotto |



☒ Divisori tra unità	: solaio in latero-cemento
☒ Infissi esterni	: serramenti in legno con vetro termopan e tapparelle
☒ Infissi interni	: legno con specchiatura in vetro
☒ Pavimenti e rivestimenti	: ceramica e grès
☒ Impianto riscaldamento	: autonomo
☒ Impianto sanitario	: A.C.S.
☒ Impianto gas	: cottura e riscaldamento
☒ Impianto elettrico	: ad incasso
☒ Impianto raffrescamento	: a split solo zona giorno
☒ Finiture esterne	: cappotto con rasatura colorata
☒ N. totale piani	: 2 fuori terra + 1 interrato

☒ **Dimensione**¹⁴

- ☐ Piccola
☒ Media
☐ Grande

2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE¹⁵

Descrizione sintetica dell'immobile staggito¹⁶: L'unità immobiliare si trova al primo piano del fabbricato sito in via Leopardi 11. Si accede dal cancello pedonale e si percorre la scala esterna di proprietà esclusiva che porta all'ingresso dell'appartamento.

L'alloggio si compone da soggiorno avente superficie pari a mq. 31 munito di balconcino di circa 4 mq, si accede direttamente alla cucina di mq. 10 ed ad un locale adibito a lavanderia avente superficie di circa 4 mq. Dal soggiorno si accede alla zona notte attraverso un corridoio che porta alle due camere rispettivamente di mq. 16 e 10, all'unico bagno di mq. 6 ed in una stanza di circa 6.5 mq.

Tutti i locali hanno un'altezza pari a 2.80 ml. Al piano seminterrato, si trova un locale destinato a ripostiglio di superficie netta pari a mq 15 circa e avente un'altezza di ml. 2.25, finito al rustico munito di porta basculante.

L'appartamento e l'intero fabbricato si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione.

Identificazione catastale¹⁷

☒ Comune Censuario	Gardone Val Trompia (BS)
☒ Tipologia Catasto	☐ Terreni ☒ Fabbricati



☒ **Identificativo**

☒ Sezione NCT
☒ Foglio 36
☒ Particella 390
☒ Subalterno 6

Confini alloggio

Indicare i confini catastali

☒ Nord affaccio su cortile comune accesso da via Leopardi
☒ Sud affaccio su cortile comune accesso da strada privata (mapp. 562)
☒ Est affaccio su cortile comune e sul mapp. 391
☒ Ovest affaccio su cortile comune e sul mapp. 389
☒ sotto u.i. mapp. 390 sub 5
☒ sopra sottotetto non praticabile

Confini ripostiglio p.i.

Indicare i confini catastali

☒ Nord terrapieno/via leopardi
☒ Sud cortile comune
☒ Est u.i. mapp. 390 sub 7 e terrapieno
☒ Ovest u.i. mapp. 390 sub 5
☒ sotto terreno
☒ sopra terrazza comune

Consistenza☒ Rilievo☒ Interno☐ Solo esterno☒ Diretto in loco☒ Collaboratore geom. OMISSIS☒ Data del sopralluogo

09 luglio 2018

☐ Desunto graficamente da:

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

Criterio di misurazione

☒ SEL¹⁸ - Superficie Esterna Lorda
☐ SIL¹⁹ - Superficie Interna Lorda
☐ SIN²⁰ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

	Superficie	Indice mercantile ²¹	Totale
Superficie principale	m ² 111,00	100 %	= m ² 111,00



Superficie secondarie				
balcone	m ²	4,00	30 %	= m ² 1,20
cantina-ripostiglio	m ²	18,00	50 %	= m ² 9,00
Superficie commerciale²²				m² 121,20

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- | | |
|--|--|
| ☒ Livello di piano ²³ | Primo ed seminterrato |
| ☒ Ascensore ²⁴ | ☐ Presente comune
☒ Assente (non indispensabile)
☐ Vetustà dell'ascensore |
| ☒ N. servizi ²⁵ 1 | ☒ W.c. 1
☒ Lavabo 1
☒ Bidet 1
☐ Doccia
☒ Vasca 1
☐ Vasca con doccia
☐ Vasca con idromassaggio
☐ Scaldabagno elettrico
☐ Vetustà del bagno |

Impianti in dotazione

- | | |
|---|---|
| ☒ Riscaldamento | ☒ Presente
☐ Assente

Se presente indicare la tipologia
☐ Centralizzato
☒ Autonomo

Alimentazione:
☒ metano
☐ gas propano liquido
☐ olio combustibile
☐ elettrico
☐ pompa di calore
☐ biocombustibili
☐ teleriscaldamento |
|---|---|

Elementi radianti



	☒ radiatori in alluminio ☐ pavimento/soffitto ☐ aria
☒ Condizionamento	☒ Presente ☐ Assente
	Se presente indicare se ☐ Totale ☒ Parziale: zona giorno
☒ Elettrico	☒ Presente: ad incasso ☐ Assente
☒ Idraulico	☒ Presente: A.C.S. ☐ Assente
☒ Manutenzione fabbricato ²⁶	☐ Minimo ²⁷ ☒ Medio ²⁸ ☐ Massimo ²⁹
☒ Manutenzione unità immobiliare ³⁰	☐ Minimo ³¹ ☒ Medio ³² ☐ Massimo ³³
☒ Classe energetica	☒ Classe energetica E 144.04 kwh/mqa ☐ Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia ☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.
☒ Esposizione prevalente dell'immobile ³⁴	☐ Minimo ³⁵ ☒ Medio ³⁶ ☐ Massimo ³⁷
☒ Luminosità dell'immobile ³⁸	☐ Minimo ³⁹ ☒ Medio ⁴⁰ ☐ Massimo ⁴¹



- ☒ **Panoramicità dell'immobile**⁴²
- ☐ Minimo⁴³
- ☒ Medio⁴⁴
- ☐ Massimo⁴⁵
- ☒ **Funzionalità dell'immobile**⁴⁶
- ☐ Minimo⁴⁷
- ☒ Medio⁴⁸
- ☐ Massimo⁴⁹
- ☒ **Finiture dell'immobile**⁵⁰
- ☐ Minimo⁵¹
- ☒ Medio⁵²
- ☐ Massimo⁵³

3 Audit documentale e Due Diligence⁵⁴

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁵⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

Titoli autorizzativi esaminati

- ☒ Concessione Edilizia n. 22 reg. costr. del 26.08.1987 prot. n. 43 (ampliamento)
- ☒ Variante alla Concessione Edilizia n. 43/1988 reg. costr. e n. 105/1988 U.T. del 02.08.1988 (variante)
- ☒ Autorizzazione Edilizia n. 67/1989 e n. 162/1989 U.T. del 05.07.1989 (recinzione ed ingresso)
- ☒ Concessione Edilizia n. 101/1994 reg. costr. del 30.08.1994 prot. n. 7449 (ripostiglio piano interrato)
- ☒ DIA n. 1276 del 02.02.1999 (tramezza interna ripostiglio piano interrato)
- ☒ Comunicazione di Manutenzione Ordinaria n. 12268 del 27.11.2009 (formazione cappotto esterno)
- ☒ Richiesta Certificato Agibilità ☐ Presentata



☒ Non reperita

Indicare la documentazione visionata: pratiche edilizie varie

Fonte documentazione visionata: Comune di Gardone Val Trompia - Ufficio Tecnico

Data ricerca urbanistica: 13.07.2018

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico

☒ PGT Vigente zona: Ambiti residenziali consolidati - densità media

☐ Adottato

☒ Convenzione Urbanistica

☒ No

☐ Si

☒ Cessioni diritti edificatori

☒ No

☐ Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

☒ Vincoli urbanistici

☒ No

☐ Si se Si quali

☒ Vincoli ambientali

☒ No

☐ Si se Si quali

☒ Vincoli paesaggistici

☒ No

☐ Si se Si quali

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

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

DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.



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

Lo stato dei luoghi rispetto alle concessioni edilizie presenta le seguenti difformità: la tramezza che divide la cucina dal soggiorno è spostata più a sud, corrisponde al muro che delimitava il vecchio vano scale interno; sono presenti inoltre altri modesti spostamenti di tramezze del corridoio. Il balcone è più lungo rispetto all'autorizzato, vi sono inoltre piccoli spostamenti aperture esterne rispetto a quelle concesse.

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

☐ No,

☒ Sì per la pratica in sanatoria i costi sono pari ad €. 5.000,00 comprensivi di IVA e bolli.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi. La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

3.2 Rispondenza catastale⁵⁶

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT - Fg. 36 - particella 390

- sub 6 categoria A/2 classe 4 consistenza 7 vani Sup. Totale 118 mq senza aree esterne 117 mq

Rendita € 542,28

Documentazione visionata

- ☐ Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia_Territorio
☒ Da siti web: Sister Agenzia Entrate

Elenco documentazione visionata

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



☐ Altro _____

Data verifica catastale 26 giugno 2018

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

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

DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

diversa distribuzione delle tramezze interne, balcone con dimensioni diverse,

I costi per la regolarizzazione catastale ammontano presumibilmente ad €. 700,00 comprensivi di IVA bolli ecc.

Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità a favore del sig. OMISSIS contro OMISSIS

- Tipo di atto : Riunione di usufrutto
- Data morte : 03 settembre 2010

Inquadramento della titolarità a favore del sig. OMISSIS e OMISSIS contro OMISSIS

- Tipo di atto : Donazione
- Notaio : Cristina Scutra
- Data atto : 29 gennaio 2009
- Repertorio : 79981
- Raccolta : 17436
- Estremi Registrazione : Gardone Val Trompia il 16 febbraio 2009 n. 426 serie 1T
- Estremi Trascrizione : Brescia 17 febbraio 2009 n. 6675/4248 - 6676/4249

Inquadramento della titolarità a favore del sig. OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS

- Tipo di atto : Divisione
- Notaio : Lorenzo Frigerio
- Data atto : 26 agosto 1963
- Repertorio : 7543
- Raccolta : 4718
- Estremi Registrazione : Gardone Val Trompia il 09 settembre 1963 n. 436 vol. 87



- Estremi Trascrizione : Brescia 1 settembre 1963 n. 13940/10358 - 6676/4249

- ☐ Quota di proprietà ☐ Intera [1/ 1]
☐ Parte: indicare la quota [1/]
- ☒ Usufrutto ☐ No
☒ Si OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS
C.f.: OMISSIS - 1/1
- ☒ Nuda proprietà ☐ No
☒ Si OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS
C.f.: OMISSIS 1/1 in regime di separazione dei beni

Condizioni limitanti

- ☒ Servitù ☒ Non sono presenti servitù
☐ Sono presenti servitù:
☐ da titolo
☐ apparenti
- ☒ Vincoli ☐ No
☐ Si se Si quali
- ☒ Oneri ☐ No
☒ Si sanatoria
- ☒ Pesì ☐ No
☐ Si se Si quali
- ☒ Gravami ☐ No
☐ Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- ☐ Libero
- ☒ Occupato dall'esecutato
- ☐ Tipo di contratto:
- ☐ €/anno
☐ Rata
☐ Durata in anni



☐ Scadenza contratto

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

☐ Sì

☐ No se No perchè

4 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁵⁷

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

- spese per sanatorie edilizie pari ad € 5.000,00
- spese per la regolarizzazione catastale pari ad €. 700,00

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

- ISCRIZIONE del 03/01/2012 - Registro Particolare 53 Registro Generale 277 Pubblico ufficiale SCUTRA CRISTINA Repertorio 84248/20082 del 20/12/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS e OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS (terzo datore di ipoteca) contro BANCA VALSABBINA S.C.P.A. con sede in Vestone (BS) Via Molino, 4 c.f.: 00283510170 relativamente all'immobile sito in comune di Gardone V/Trompia NCT fg. 36 mapp. 390 sub. 6

- ISCRIZIONE del 31/03/2014 - Registro Particolare 1613 Registro Generale 10106 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 5836/2014 del 14/03/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di Banco di Brescia San Paolo CAB spa con sede in Brescia (Bs) c.f.:03480180177 contro OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS relativamente all'immobile sito in comune di Gardone V/Trompia NCT fg. 36 mapp. 390 sub. 6

- ISCRIZIONE del 19/06/2014 - Registro Particolare 3300 Registro Generale 19533 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4526/2014 del 10/06/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di Banco di Brescia spa con sede in Brescia (Bs) c.f.:03480180177 contro OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS relativamente all'immobile sito in comune di Gardone V/Trompia NCT fg. 36 mapp. 390 sub. 6

- TRASCRIZIONE del 12/02/2018 - Registro Particolare 3971 Registro Generale 6239 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 337 del 16/01/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BANCA VALSABBINA S.C.P.A. con sede in Vestone (BS) Via Molino, 4 c.f.: 00283510170 contro OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS, OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS e OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS relativamente all'immobile sito in comune di Gardone V/Trompia NCT fg. 36 mapp. 390 sub. 6 e gli immobili siti in comune di Bovegno NCT fg. 10 mapp. 116 sub. 1-2-3-4(parti comuni)



LOTTO 2

Identificazione degli immobili LOTTO 2 – Comune di Bovegno

Descrizione sintetica: Gli immobili oggetto della presente perizia di stima si trovano nella zona montana del comune di Bovegno a nord dello stesso paese in località Valli Superiore a distanza di circa 2 km dal centro di Bovegno e raggiungibile tramite strada di montagna bianca che oltre la frazione Graticella è percorribile solamente con mezzi idonei quali fuoristrada.

Il tragitto è ad un senso di marcia ed il fondo stradale è molto dissestato. Si arriva a quota altimetrica di circa 900 ml s.l.m. La zona presenta alcune case sparse avente destinazione prettamente agricola. La stessa abitazione oggetto di stima è sottoposta a vincolo di destinazione al servizio di attività agricola. Per accedere al fabbricato, si passa su un fondo identificato catastalmente con il mapp. 117 ed intestato ai sigg. Gatta Antonio e Gatta Vittorio, si dovrà costituire servitù a favore del fondo intercluso gravante sul mapp 117.

Il fabbricato presumibilmente risale ai primi anni del secolo scorso ed è stato demolito e ricostruito in forza della concessione edilizia prot.1645 del 1999 (non reperibile c/o il comune di Bovegno, come da dichiarazione allegata).

Ubicazione	Bovegno (Bs), loc. Valli Superiore
Identificativi catastali	Sez. NCT - Fg. 10 - particella 116 subalterno 1-2-3-4
Intestazione:	OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.f.: OMISSIS
Quota di possesso	1/1
Diritto di	Proprietà
Divisibilità dell'immobile	NO

Lotto 2: Comune di Bovegno Sez. NCT - Fg. 10 - particella 116 subalterno 1-2-3-4:

Più probabile valore in libero mercato: **€ 119'800,00**
diconsi euro centodicianovemilaottocento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 98'500,00**
diconsi euro novantottomilaottocento/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Si ritiene di scarsa commerciabilità, considerato che per arrivare in loco la strada è molto dissestata e può essere percorsa solo da adeguati automezzi. Inoltre sul fabbricato grava un vincolo di destinazione al servizio di attività agricola.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ Si ☒ No vedi pagine 30-31
Conformità catastale	☐ Si ☒ No vedi pagine 31-32.
Conformità titolarità	☒ Si ☐ No se No vedi pagina



Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☒ No ☐ Si

Spese condominiali arretrate ☒ No ☐ Si vedi pagine

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☐ No ☒ Si vedi pagine

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

Limitazioni

Assunzioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Condizioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 10/01/2003 - Registro Particolare 1265 Registro Generale 1778 Pubblico ufficiale CISOTTO GIANLUIGI Repertorio 98404/10187 del 21/12/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA a favore di OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS contro OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS relativamente agli immobili siti in comune di Bovegno NCT fg. 10 mapp. 116 sub. 1-2-3-4 (parti comuni)

- ISCRIZIONE del 30/06/2014 - Registro Particolare 3512 Registro Generale 20886 Pubblico ufficiale SCUTRA CRISTINA Repertorio 87203/21803 del 27/06/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di BANCA VALSABBINA S.C.P.A. con sede in Vestone (BS) Via Molino, 4 c.f.: 00283510170 contro OMISSIS (terzo datore di ipoteca) nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS e OMISSIS (debitore non datore) con sede in OMISSIS c.f.: OMISSIS relativamente agli immobili siti in comune di Bovegno NCT fg. 10 mapp. 116 sub. 1-2-3-4 (parti comuni)

- TRASCRIZIONE del 12/02/2018 - Registro Particolare 3971 Registro Generale 6239 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 337 del 16/01/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BANCA VALSABBINA S.C.P.A. con sede in Vestone (BS) Via Molino, 4 c.f.: 00283510170 contro OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS, OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS e OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS relativamente all'immobile sito in comune di Gardone V/Trompia NCT fg. 36 mapp. 390 sub. 6 e gli immobili siti in comune di Bovegno NCT fg. 10 mapp. 116 sub. 1-2-3-4 (parti comuni)

Indice

1.	Inquadramento dell'immobile	21
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	24
3.	Audit documentale e Due Diligence	29
3.2	Rispondenza catastale	31



3.3	Verifica della titolarità.....	32
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	34
5.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	34
6.	Fasi-accertamenti e date delle indagini.....	34
7.	Analisi estimativa	34
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	36
9.	Dichiarazione di rispondenza	37
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	38
11.	Note di riferimento	38

1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

☒ Provincia : Brescia
☒ Comune : Bovegno Cap 25061
☐ Frazione :
☒ Località : Valli Superiore
☐ Quartiere :
☐ Via :
☐ Civico n. :

Zona

☒ Urbana ☐ Centrale
☐ Semicentrale
☒ Periferica

Mappa geografica





☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile**

- ☒ Residenziale agricolo
- ☐ Direzionale
- ☐ Commerciale
- ☐ Turistico – ricettivo
- ☐ Industriale
- ☐ Artigianale
- ☐ Terziario
- ☐ Sportiva
- ☐ Agricolo
- ☒ laboratorio agricolo

☒ **Tipologia immobiliare**

- ☐ Terreno
- ☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- ☐ nuovo
- ☒ ristrutturato
- ☐ seminuovo
- ☐ usato
- ☐ rudere

Indicare se l'immobile è

- ☒ indipendente
- ☐ semi indipendente
- ☐ in condominio



☒ Tipologia edilizia dei fabbricati

- ☐ fabbricato storico
- ☒ fabbricato singolo
- ☐ fabbricato in linea
- ☐ fabbricato rurale
- ☐ fabbricato a schiera
- ☐ fabbricato bifamigliare
- ☐ fabbricato tipico
- ☐ fabbricato a corte
- ☐ fabbricato a palazzina

☒ Tipologia edilizia unità immobiliari

- ☒ appartamento (coltivatore agricolo)
- ☐ appartamento (attico)
- ☐ appartamento (loft)
- ☐ villa
- ☐ villino
- ☐ villetta a schiera
- ☒ autorimessa (garage/box)
- ☐ posto auto coperto (fabbricato)
- ☐ posto auto coperto (tettoia)
- ☐ posto auto scoperto
- ☒ laboratorio agricolo
- ☐ scuola materna

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | |
|--|---|
| ☒ Struttura in elevazione | : muratura mista e c.a. |
| ☒ Solai | : latero-cemento e tetto in legno |
| ☒ Copertura | : tetto in legno a capanna |
| ☒ Murature perimetrali | : muratura e rivestimento in pietra |
| ☒ Divisori tra unità | : solaio in laterocemento |
| ☒ Infissi esterni | : serramenti in legno con vetro termopan ed ante in legno |
| ☒ Infissi interni | : legno tamburato |
| ☒ Pavimenti e rivestimenti | : ceramica e grès |
| ☒ Impianto riscaldamento | : pompa di calore e stufa a legna solo zona giorno |
| ☒ Impianto sanitario | : A.C.S. da boiler |



☒ Impianto gas	: cottura GPL
☒ Impianto elettrico	: ad incasso
☒ Impianto raffrescamento	: a split solo zona giorno
☒ Finiture esterne	: pietra
☒ N. totale piani	: 1 fuori terra + 1 seminterrato

☒ **Dimensione**

2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito: Le unità immobiliari si trovano nella alta valle di Bovegno, e come già evidenziato sono raggiungibili tramite strada vicinale sterrata attualmente in pessime condizioni. Il mappale interessato risulta intercluso e si dovrà quindi provvedere alla costituzione di servitù a favore dello stesso gravante sul mappale 117.

Il fabbricato si sviluppa su due piani di cui uno seminterrato. Le tre unità si trovano rispettivamente l'alloggio al piano terra con cantina al piano interrato, mentre le altre due unità quali autorimessa e laboratorio con relativi depositi al piano seminterrato.

Attualmente la delimitazione delle tre unità al piano interrato non è definita fisicamente come da schede catastali (la concessione edilizia non si trova c/o l'ufficio tecnico comunale). Il fabbricato ha forma rettangolare con copertura in legno a capanna.

Attraverso il portico avente superficie di circa mq. 24 posto al piano terra, si accede al soggiorno con angolo cottura aventi superficie di mq. 38, e ci si immette nel corridoio dove si trova la zona notte con tre camere rispettivamente di mq. 13, mq. 12 e mq.11, sono inoltre presenti un bagno di 5.5 mq ed un ripostiglio di 3 mq. sul lato ovest per quasi tutta la lunghezza del fabbricato si trova un balcone di mq 16 al quale si accede dal soggiorno e dalle due camere doppie.

L'altezza dei locali varia da 2.60 ml in gronda a 3.70 ml in colmo.

Al piano seminterrato si trova un ampio locale utilizzato come ricovero dei mezzi agricoli per una superficie di mq. 50, vi è poi una lavanderia di mq. 6 circa e due locali destinati secondo l'accatastamento a laboratorio e deposito aventi rispettivamente superfici pari a mq. 25 e mq 13. L'altezza dei locali al piano interrato è di ml. 2,80.

L'appartamento e l'aspetto esteriore del fabbricato si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione. Al piano seminterrato l'autorimessa si presenta al rustico con pareti in cemento armato a vista, pavimento in battuto di calcestruzzo e serramenti in ferro. La lavanderia è pavimentata e rivestita in ceramica con sanitari di bassa fattura. Il locale laboratorio, con serramenti in ferro e pavimento in ceramica anch'esso di modesta qualità.

Identificazione catastale

☒ Comune Censuario Bovegno (BS)

☒ Tipologia Catasto ☐ Terreni

☒ Fabbricati☒ Identificativo

☒ Sezione NCT
☒ Foglio 10
☒ Particella 116
☒ Subalterni 1-2-3-4

Confini alloggio (sub. 3 piano terra)

Indicare i confini catastali

☒ Nord mapp. 117
☒ Sud mapp. 117 e cortile mapp. 116
☒ Est mapp. 117
☒ Ovest cortile mapp. 116
☒ sotto mapp. 116 sub 1-2
☒ sopra tetto

Confini alloggio (sub. 3 piano interrato)

Indicare i confini catastali

☒ Nord mapp. 116 sub 2
☒ Sud terrapieno mapp. 117
☒ Est terrapieno mapp. 117
☒ Ovest mapp. 116 sub 1
☒ sotto terrapieno
☒ sopra mapp. 116 sub 3

Confini laboratorio (sub 2 piano interrato)

Indicare i confini catastali

☒ Nord terrapieno
☒ Sud mapp. 116 sub 1-3
☒ Est terrapieno
☒ Ovest cortile mapp. 116
☒ sopra mapp. 116 sub 3
☒ sotto terrapieno

Confini autorimessa (sub 1 piano interrato)

Indicare i confini catastali

☒ Nord mapp. 116 sub 2
☒ Sud terrapieno
☒ Est mapp. 116 sub 2
☒ Ovest cortile mapp. 116
☒ sopra mapp. 116 sub 3
☒ sotto terrapieno

Consistenza☒ Rilievo

☒ Interno
☐ Solo esterno

☒ Diretto in loco☒ Collaboratore geom. OMISSIS

☒ Data del sopralluogo 09 luglio 2018

☐ Desunto graficamente da:

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

Criterio di misurazione

- ☒ SEL - Superficie Esterna Lorda
☐ SIL - Superficie Interna Lorda
☐ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

	Superficie	Indice mercantile	Totale
Superficie principale	m ² 111,00	100 %	= m ² 111,00
Superficie secondarie			
balcone	m ² 16,32	25 %	= m ² 4,08
portico	m ² 24,23	40 %	= m ² 9,69
lavanderia	m ² 6,50	40 %	= m ² 2,60
autorimessa	m ² 52,00	40 %	= m ² 20,80
laboratorio - depositi	m ² 52,50	40 %	= m ² 21,00
area esterna	m ² 200,00	3 %	= m ² 6,00
Superficie commerciale			m² 175,17

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- ☒ Livello di piano Terra e seminterrato
- ☒ Ascensore ☐ Presente comune
☒ Assente (non indispensabile)
☐ Vetustà dell'ascensore
- ☒ N. servizi 1
- ☒ W.c. 1
☒ Lavabo 1
☒ Bidet 1
☒ Doccia
☐ Vasca
☐ Vasca con doccia
☐ Vasca con idromassaggio
☒ Scaldabagno
☐ Vetustà del bagno
- ☒ N. wc lavanderia 1 (piano seminterrato)



- ☒ W.c.1
- ☒ Lavabo1
- ☒ Bidet 1
- ☒ Doccia 1

Impianti in dotazione

☒ Riscaldamento

- ☒ Presente solo zona giorno
- ☐ Assente

Se presente indicare la tipologia

- ☐ Centralizzato
- ☒ Autonomo

Alimentazione:

- ☐ metano
- ☒ gas propano liquido
- ☐ olio combustibile
- ☐ elettrico
- ☐ pompa di calore
- ☐ biocombustibili
- ☐ teleriscaldamento

Elementi radianti

- ☐ radiatori in alluminio
- ☐ pavimento/soffitto
- ☒ aria

☒ Condizionamento

- ☒ Presente
- ☐ Assente

Se presente indicare se

- ☐ Totale
- ☒ Parziale: zona giorno

☒ Elettrico

- ☒ Presente: ad incasso
- ☐ Assente

☒ Idraulico

- ☒ Presente: A.C.S. boiler
- ☐ Assente

☒ Manutenzione fabbricato

- ☒ Minimo seminterrato



	☒ Medio appartamento
	☐ Massimo
☒ Manutenzione unità immobiliare	☐ Minimo
	☒ Medio
	☐ Massimo
☒ Classe energetica	☐ Classe energetica
	☒ Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia
	☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.
☒ Esposizione prevalente dell'immobile	☐ Minimo
	☒ Medio
	☐ Massimo
☒ Luminosità dell'immobile	☐ Minimo
	☒ Medio
	☐ Massimo
☒ Panoramicità dell'immobile	☒ Minimo interrato
	☒ Medio-alto appartamento
	☐ Massimo
☒ Funzionalità dell'immobile	☐ Minimo
	☒ Medio
	☐ Massimo
☒ Finiture dell'immobile	☒ Minimo interrato
	☒ Medio appartamento
	☐ Massimo



3 Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

Titoli autorizzativi esaminati

- ☒ Concessione Edilizia n. 1645 reg. costr. del 20.09.1999 (demolizione e ricostruzione del fabbricato)

Tale autorizzazione non è reperibile c/o il comune di Bovegno (vedi dichiarazione allegata).

- ☐ Richiesta Certificato Agibilità ☐ Presentata
- ☒ Non reperibile

Indicare la documentazione visionata: pratiche edilizie varie

Fonte documentazione visionata: Comune di Bovegno - Ufficio Tecnico

Data ricerca urbanistica: 09.07.2018

Situazione urbanistica

- ☒ Strumento urbanistico ☒ PGT Vigente zona: Area Agricola Produttiva
- ☐ Adottato
- ☒ Convenzione Urbanistica ☒ No
- ☐ Si
- ☒ Cessioni diritti edificatori e vincoli ☐ No
- ☒ Si Vincolo di non edificazione e impegno per asservimento d'immobile al servizio di attività agricola atto notaio Luigi Mazzola Panciera n. 39709 di rep. e n. 5571 di raccolta del 14 settembre 1999 registrato a Brescia il 29 settembre 1999 n. 5239 e trascritto a Brescia il 30 settembre 1999 n. 34500/22247
- ☒ Vincoli urbanistici ☐ No



☒ Si se Si quali

☒ Vincoli ambientali

☒ No

☐ Si se Si quali

☒ Vincoli paesaggistici

☒ No

☐ Si se Si quali

DICHIARAZIONE DI RISPONDERENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Tommaso geom. Bianchetti C.F.: BNC TMS 67C03 B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4089, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bovegno (BS),

PREMESSO CHE LA DOCUMENTAZIONE INERENTE LA CONCESSIONE EDILIZIA NON È STATA REPERITA C/O L'UFFICIO TECNICO COMUNALE COME DA DICHIARAZIONE RILASCIATA DAL TECNICO RESPONSABILE (VEDI COPIA ALLEGATA), LA VERIFICA DELLO STATO DEI LUOGHI PER DEFINIRE LA REGOLARITÀ TECNICO EDILIZIA URBANISTICA SI RIFERISCE A QUANTO RAPPRESENTATO NELLE SCHEDE CATASTALI DEPOSITATE C/O L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI BRESCIA IL 14.01.2000 A SEGUITO DEI LAVORI ESEGUITI.

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:

sono presenti modesti spostamenti di tramezza al piano terra, mentre al piano interrato non sono state eseguite alcune tramezzature e la formazione di una finestra oltre a piccoli spostamenti di aperture con conseguente modifica dei prospetti.

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

☐ No,

☒ Si per la pratica in sanatoria i costi sono pari ad €. 4.500,00 comprensivi di IVA bolli e oneri accessori.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi. La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata



alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

3.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa alla sez. **NCT - Fg. 10 - particella 116**

- sub 1 categoria C/6 classe 4 consistenza 27 mq Totale 31 mq Rendita € 22,31
- sub 2 categoria C/3 classe Unica consistenza 49 mq Sup. Totale 57 mq Rendita € 101,23
- sub 3 categoria A/3 classe 4 consistenza 6 vani Sup. Totale 124 mq Totale escluse aree coperte 115 mq Rendita € 223,31
- sub 4 bene comune non censibile

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

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

☐ Altro _____

Data verifica catastale 26 giugno 2018

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

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

DICHIARA



☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

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

- modesti spostamenti di tramezze al piano terra;

- diversa distribuzione degli spazi interni e difformità nella definizione delle varie unità immobiliari oltre a modifica aperture

I costi per la regolarizzazione catastale ammontano ad €. 1.800,00 compreso tasse presentazione pratiche, iva bolli ecc.

Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità a favore del sig. OMISSIS contro OMISSIS

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : GianLuigi Cisotto
- Data atto : 21 dicembre 2002
- Repertorio : 98404
- Raccolta : 10187
- Estremi Registrazione : Brescia
- Estremi Trascrizione : Brescia 10 gennaio 2003 n. 1778/1265

Inquadramento della titolarità a favore dei sigg. OMISSIS e OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS

- Tipo di atto : Cessione di quote
- Notaio : Antonio Langella
- Data atto : 30 marzo 1979
- Repertorio : 10850
- Raccolta : 1385
- Estremi Registrazione : Gardone Val Trompia il 11 aprile 1979 n. 577 vol. VI
- Estremi Trascrizione : Brescia 17 aprile 1979 n. 8590-6761

☒ Quota di proprietà ☒ Intera [1/ 1]
☐ Parte: indicare la quota [1/]

☒ Usufrutto ☒ No
☐ Si

☒ Nuda proprietà ☒ No
☐ Si

Condizioni limitanti

☒ Servitù ☐ Non sono presenti servitù



☒ Sono presenti servitù:

☐ da titolo

☒ apparenti

- servitù di passaggio gravante sul fondo mapp. 117 a favore del mapp. 116 (da costituire)

- servitù di passaggio gravante sul fondo mapp. 116 a favore del mapp. 118.

☒ Vincoli

☒ No

☐ Si se Si quali

☒ Oneri

☐ No

☒ Si Spese regolarizzazione edilizia e catastale

☒ Pesì

☒ No

☐ Si se Si quali

☒ Gravami

☐ No

☒ Si

- Vincolo di non edificazione e impegno per asservimento di immobile al servizio di attività agricola atto notaio Luigi Mazzola Panciera n. 39709 di rep. e n. 5571 di raccolta del 14 settembre 1999.

- Servitù di passaggio da costituire gravante sul fondo mappale 117 a favore del mappale 116 in quanto attualmente l'accesso avviene attraverso un passaggio insistente sul mappale 117, in comproprietà tra i sigg. OMISSIS e OMISSIS che dalla strada vicinale porta al fabbricato. In caso di assegnazione a terzi il fabbricato risulterebbe di fatto intercluso

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☒ Libero

☐ Occupato

☐ Tipo di contratto:

☐ €/anno

☐ Rata

☐ Durata in anni

☐ Scadenza contratto

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

☐ Sì

☐ No se No perchè



4 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

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

- spese per sanatoria edilizia urbanistica € 4.500,00
- spese per regolarizzazione catastale € 1.800,00

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

- ISCRIZIONE del 30/06/2014 - Registro Particolare 3512 Registro Generale 20886 Pubblico ufficiale SCUTRA CRISTINA Repertorio 87203/21803 del 27/06/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di BANCA VALSABBINA S.C.P.A. con sede in Vestone (BS) Via Molino, 4 c.f.: 00283510170 contro OMISSIS (terzo datore di ipoteca) nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS e OMISSIS (debitore non datore) con sede in OMISSIS c.f.: OMISSIS relativamente agli immobili siti in comune di Bovegno NCT fg. 10 mapp. 116 sub. 1-2-3-4(parti comuni)

- TRASCRIZIONE del 12/02/2018 - Registro Particolare 3971 Registro Generale 6239 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 337 del 16/01/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BANCA VALSABBINA S.C.P.A. con sede in Vestone (BS) Via Molino, 4 c.f.: 00283510170 contro OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS, OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f.: OMISSIS e OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS relativamente all'immobile sito in comune di Gardone V/Trompia NCT fg. 36 mapp. 390 sub. 6 e gli immobili siti in comune di Bovegno NCT fg. 10 mapp. 116 sub. 1-2-3-4(parti comuni)

6 Fasi-accertamenti e date delle indagini

- Nomina CTU da parte del tribunale: 15.05.2018
- Accettazione e conferimento incarico: 26.06.2018
- Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 26.06.2018
- Verifica titolarità (richiesta atto Notaio Cisotto): 27.06.2018
- Ispezione Ipotecaria (sito web Agenzia Entrate): 27.06.2018
- Sopralluogo per rilievo unità immobiliari: 09.07.2018
- Accesso agli atti Comune di Bovegno: 09.07.2018
- Accesso agli atti Comune di Gardone Val Trompia: 13.07.2018

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

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

Condizioni limitative

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

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_Highest and Best Use)

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

☒ Si

☐ No

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



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

☒ Metodo del confronto

- ☒ MCA con nr. 3 comparabili
- ☐ Sistema di Stima
- ☐ MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
- ☐ Sistema di ripartizione
- ☐ Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
- ☐ Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

☐ Finanziario

- ☐ Capitalizzazione diretta
- ☐ Capitalizzazione finanziaria
- ☐ Analisi del flusso di cassa scontato

☐ Dei costi

*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.
In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione*

8 Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1:

Immobili identificati nel comune di Gardone Val Trompia in mappa alla sez. **NCT - Fg.36 - particella 390**

- sub 6 categoria A/2 classe 4 consistenza 7 vani Sup. Totale 118 mq senza aree esterne 117 mq

Rendita € 542,28

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 151'800,00 diconsi euro centocinquantomilaottocento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "G")

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 126'000,00 diconsi Euro centoventiseimila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "G")

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

LOTTO 2:

Immobili identificati in mappa alla sez. **NCT - Fg. 10 - particella 116**

- sub 1 categoria C/6 classe 4 consistenza 27 mq Totale 31 mq Rendita € 22,31

- sub 2 categoria C/3 classe Unica consistenza 49 mq Sup. Totale 57 mq Rendita € 101,23

- sub 3 categoria A/3 classe 4 consistenza 6 vani Sup. Totale 124 mq Totale escluse aree coperte 115 mq

Rendita € 223,31

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 119'800,00 diconsi Euro centodicianovemilaottocento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "G")

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 98'500,00 diconsi Euro novantottomilacinquecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "G")



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

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

9 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Tommaso geom. Bianchetti C.F.: BNCTMS67C03B157A

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n°4089.

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

DICHIARA

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

Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 06 agosto 2018



10 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Incarichi, verbali e varie (allegato A)
2. Visure ipotecarie e relazione notarile (allegato B)
3. Documentazione catastale (allegato C)
4. Documentazione autorizzazioni edilizie (Allegato D)
5. Planimetrie rilievo (allegato E)
6. Documentazione fotografica (allegato F)
7. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato G)

11 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 *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.*

¹⁵ *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.*

¹⁶ *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.*

¹⁷ *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.*

¹⁸ *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.*

¹⁹ *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*

²⁰ *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.*

²¹ *Rapporto mercantile superficario (π): riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) π_i di una superficie secondaria generica x_i (con $i=2,3,\dots,k$) e il prezzo unitario (o marginale) π_1 della superficie principale x_1 nel modo seguente: $\pi = \pi_i : \pi_1$*

²² *Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S_1 e le superfici secondarie S_i , in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$*

²³ *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).*

²⁴ *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.*

²⁵ *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

²⁶ *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. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

²⁷ *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.*

²⁸ *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).*

²⁹ *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.*



³⁰ *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).*

³¹ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

³² *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

³³ *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.*

³⁴ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

³⁵ *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.*

³⁶ *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.*

³⁷ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

³⁸ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

³⁹ *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.*

⁴⁰ *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.*

⁴¹ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

⁴² *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).*

⁴³ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

⁴⁴ *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.*

⁴⁵ *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.*

⁴⁶ *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).*

⁴⁷ *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.*

⁴⁸ *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.*



⁴⁹ 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.

⁵⁰ 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).

⁵¹ Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

⁵² Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

⁵³ 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.

⁵⁴ 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

⁵⁵ 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.

⁵⁶ 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.

⁵⁷ 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.

