

# 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 BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 635/2018

G.O.T.

Giudice delegato:

**Liana Dr.ssa Zaccara**

**Simonetta Maria Letizia Dr.ssa Bruno**

### Anagrafica

Creditori procedenti:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA  
SOCIETA' COOPERATIVA  
Con sede in Brescia  
Via Reverberi, 1  
C.f.: 00385040175

Rappresentato dall'Avvocato

Roberto Dott. Gorio  
Con Studio in Via Moretto, 67  
Comune di Brescia (BS)  
Tel 030/3750380 Fax 030/296571  
PEC mail: roberto.gorio@brescia.pecavvocati.it

Intervenuti:

Condominio IRIDE – Chiari via Brescia 61  
C.f. OMISSIS  
Amministratore OMISSIS Con studio in Via  
OMISSIS  
Comune di OMISSIS  
C.f. OMISSIS  
Tel. OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato

Marzio Dott. Remus  
Con Studio in Via Vittorio Emanuele II, 31  
Comune di Brescia (BS)  
Fax 030/3750512  
PEC mail: marzio.remus@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

Omissis



Rappresentato dal Curatore Speciale

Avv. Barbara Dott.ssa Galli  
Con Studio in Via Vittorio Emanuele II, 42  
Comune di Brescia (BS)  
PEC mail: barbara.galli@brescia.pecavvocati.it  
Tel. 03041590

Esperto incaricato

Marco geom. Arosio  
Via Tesa n° 34 - 25060 Cellatica (BS)  
CF RSAMRC64C13B157A  
Tel 335-6546595  
Mail arosiomarco@libero.it  
Pec marco.ariosio@geopec.it  
Iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia al nr. 3972

Timbro e firma



### **Date**

Nomina dell'esperto : 12/09/2018  
Conferimento d'incarico di stima e giuramento : 31/10/2018  
Data della consegna del rapporto di valutazione : 13/02/2019  
Udienza per la determinazione della modalità di vendita : 15/03/2019

### **Identificazione dell'unità**

Descrizione sintetica: Trattasi di ampio ufficio posto al piano primo di un complesso immobiliare denominato Condominio "Iride", composto da numero 2 negozi, una unità commerciale ex supermercato, numero 5 uffici, numero 11 magazzino, numero 6 piccoli locali deposito/ripostigli, numero 1 unità per l'esercizio di culto. L'unità in oggetto è destinata ad ufficio con un locale ripostiglio di pertinenza allo stesso piano ed è accessibile dal vano scala comune con accesso diretto dall'ampio parcheggio comune a disposizione dell'immobile. L'unità oggetto di stima risulta composta da numero 7 ampi locali, oltre un ampio ingresso, due servizi igienici con relativo antibagno, ed un locale tecnico dove trovano posto gli impianti tecnologici. Completa il tutto il ripostiglio catastalmente denunciato separatamente, ma collegato direttamente con l'ufficio principale dal corridoio, con accesso anche dal secondo vano scale. Il fabbricato è posizionato al confine nord/est del centro abitato, facilmente raggiungibile dalle strade principale della zona, in particolare il novo tratto della autostrada BRE.BE.MI. che consente un rapido collegamento con il capoluogo. Lo stesso comune di Chiari, comunque, è dotato di tutti i principali servizi. Il fabbricato si presenta esternamente in modesto stato di manutenzione, mentre l'unità oggetto di stima risulta essere molto ben conservata e dotata di tutti gli impianti principali, anche se la mancata fornitura di energia elettrica non ha consentito di verificarne il corretto funzionamento.

Ubicazione **CHIARI (BS), via Brescia n°61 – Condominio IRIDE**  
Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 17 - particella 146 sub 708 – ufficio piano primo**  
**SEZ. NCT - Fg. 17 - particella 146 sub 712 – ripostiglio piano primo**



Intestazione: **Omissis**  
Sede in Omissis  
Comune di Omissis  
C.f.: Omissis

Quota di possesso 1/1  
Diritto di Proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

**Più probabile valore in libero mercato: € 376'550,00**  
**diconsi euro trecentosettantaseimilacinquecentocinquanta/00**

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 340'000,00**  
**diconsi euro trecentoquarantamila/00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Si ritiene di buona commerciabilità considerata la sua buona posizione rispetto alla rete stradale principale (BREBEMI) ed alla presenza di una comoda ed ampia area destinata a parcheggi pertinenziali. Mentre il fabbricato si presenta solo in modesto stato di manutenzione, l'unità in oggetto risulta adeguatamente rifinita e dotata di tutti gli impianti, in particolare l'impianto di trattamento aria e la presenza di tapparelle/frangisole a movimento elettrico, anche se non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento per mancanza di energia elettrica al momento del sopralluogo. Il vano scale di accesso comune si presenta in buono stato di manutenzione ed è dotato di vano ascensore comune per l'accesso al piano.

### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina 14  
Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina 16  
Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina

### **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato (vige contratto di affitto in scadenza il 30.06.2021 a favore del sig. Omissis - deceduto)  No  Si se Si vedi pagina 20  
Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina 20  
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina 20  
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**

Dati ricavati dal fascicolo e da ispezioni ipotecarie:

- TRASCRIZIONE a Brescia del 12/06/2015 Reg. Gen. 19631 Reg. Part. 12874 – COMPRAVENDITA del 08/06/2015 n° 20825/11461 del Notaio Alfonso Dr. Cuoco, a favore della Omissis e contro la società immobiliare Leon di Rizzo Linda & C. s.a.s. relativa agli immobili oggetto di stima, siti nel Comune di Chiari in via Brescia n° 61, distinti in catasto al Fg. NCT/17 particella 146 subb. 708 e 712, e successive rettifiche:
  - Trascrizioni del 16/06/2015 n° 13103/19981 e n° 13104/19982
  
- ISCRIZIONE a Brescia del 12/06/2015 Reg. Gen. 19633 Reg. Part. 3328 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO con atto del 08/06/2015 Rep. 20826/11462 del Notaio Alfonso Dr. Cuoco gravante sugli immobili siti nel Comune di Chiari di cui al Fg. NCT/17 particella 146 subb. 708 e 712.
  
- TRASCRIZIONE del 09/07/2018 Reg. Gen. 30297 Reg. Part. 19464 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia Società Cooperativa contro Omissis con sede in Omissis con atto giudiziario degli ufficiali giudiziari della Corte d'Appello di Brescia in data 25/06/2018 Rep. n. 7377 gravante sugli immobili oggetto di stima.



## 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.....	17
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	20
5.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	21
6.	Fasi-accertamenti e date delle indagini.....	21
7.	Analisi estimativa .....	21
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	23
9.	Dichiarazione di rispondenza .....	23
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	24
11.	Note di riferimento .....	25



## 1. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>1</sup>

#### Localizzazione<sup>2</sup>

<input checked="" type="checkbox"/> Provincia	:	Brescia
<input checked="" type="checkbox"/> Comune	:	Chiari CAP 25032
<input type="checkbox"/> Frazione	:	
<input type="checkbox"/> Località	:	
<input type="checkbox"/> Quartiere	:	
<input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza	:	Via Brescia
<input checked="" type="checkbox"/> Civico n.	:	61

#### Zona

<input checked="" type="checkbox"/> Urbana	<input type="checkbox"/> Centrale
	<input type="checkbox"/> Semicentrale
	<input checked="" type="checkbox"/> Periferica

#### Mappa geografica



**Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>3</sup>**

- Residenziale
- Direzionale<sup>4</sup> ufficio privato
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario<sup>5</sup>
- Sportiva
- Agricolo
- locali deposito

**Tipologia immobiliare<sup>6</sup>**

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo<sup>7</sup>
- ristrutturato<sup>8</sup>
- seminuovo<sup>9</sup>
- usato<sup>10</sup>
- rudere<sup>11</sup>

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

**Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>12</sup>**

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- complesso commerciale/direzionale
- fabbricato a corte
- fabbricato a palazzina

**Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>13</sup>**

- magazzino
- ufficio privato con annesso ripostiglio
- appartamento (loft<sup>14</sup>)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimesse
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- scuola materna



## Caratteristiche generali dell'immobile

### Descrizione sintetica

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione         | : cemento armato normale e prefabbricato   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai                           | : cemento armato normale e prefabbricato   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura                       | : cemento armato normale e prefabbricato   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali            | : tamponamento   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità              | : laterizio  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni                 | : serramenti in alluminio con vetro termopan, tapparelle/frangisole in alluminio a comando elettrico             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni                 | : alluminio e vetro  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti        | : micromarmo   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento          | : autonomo e raffrescamento con impianto trattamento aria  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario              | : A.C.S.   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas                    | : da rete (riscaldamento)  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico              | : ad incasso   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne                | : tinteggiatura  |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani                 | : 2 fuori terra oltre a n° 1 piano interrato   |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Dimensione</b> <sup>15</sup> | <input type="checkbox"/> Piccola<br><input type="checkbox"/> Media<br><input checked="" type="checkbox"/> Grande |





## 2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

### DATO IMMOBILIARE<sup>16</sup>

Descrizione sintetica dell'immobile staggito<sup>17</sup>: Unità immobiliare a destinazione ufficio privata posta al piano primo di un complesso commerciale/direzionale in modesto stato di manutenzione. All'interno del complesso trovano posto altre attività direzionali, magazzini, attività commerciali di cui una di ampie dimensioni (Ex supermercato). L'accesso all'unità oggetto di stima avviene da un vano scale comune con ascensore, con accesso dall'ampio parcheggio pertinenziale prospiciente il fabbricato. Le unità oggetto di stima risultano identificate nelle planimetrie catastali come due unità (una di categoria A10 ed una di categoria C/2), ma di fatto costituiscono un'unica unità, in quanto il ripostiglio (Cat. C2) è collegato direttamente all'attività principale, e ne fa parte integrante. L'unità risulta quindi composta da n° 7 ampi locali, un grande ingresso, due servizi, di cui uno attrezzato per l'utilizzo di persona diversamente abile, un locale tecnico, dove trovano posto gli impianti, in particolare la caldaia, il bollitore per l'acqua calda e l'unità di trattamento dell'aria, oltre al ripostiglio/archivio identificato in catasto con il subalterno 712. In base al sopralluogo effettuato la superficie commerciale della zona uffici e servizi igienici è di circa 320 mq, ai quali vanno aggiunti il locale tecnico di 12 mq e il ripostiglio/archivio di 17 mq.

L'unità nel suo complesso si presenta in un più che buono stato di conservazione e con finiture medie di buon livello. Tutti le divisorie interne, ad eccezione della zona servizi igienici, del locale tecnico e del ripostiglio/archivio, sono realizzate in cartongesso. Le tapparelle/frangisole sono in alluminio con comando elettrico. Tutti i locali ufficio ed i corridoi hanno bocchette di ventilazione per il riscaldamento, il raffrescamento ed il ricambio dell'aria. I locali uffici sono dotati di collegamento di rete dati. Non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento in quanto, al momento del sopralluogo, l'unità era priva di alimentazione elettrica. Presso l'unità risultano in fase di completamento alcuni interventi edilizi di modesta entità (aperture di collegamenti tra i vari uffici) non del tutto ultimati (mancanza di tinteggiature di finitura) senza che si siano reperiti provvedimenti edilizi in merito.

### Identificazione catastale<sup>18</sup>

<input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario	Chiari (BS)
<input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto	<input type="checkbox"/> Terreni <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati
<input checked="" type="checkbox"/> Identificativo ufficio	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 17 <input checked="" type="checkbox"/> Particella 146 <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 708
<input checked="" type="checkbox"/> Identificativo ripostiglio/archivio	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 17 <input checked="" type="checkbox"/> Particella 146 <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 712
<b>Confini</b>	Indicare i confini catastali
	<input checked="" type="checkbox"/> Nord a.u.i. sub 704, disbrigo e scale comune sub 713
	<input checked="" type="checkbox"/> Sud affaccio su area esclusiva a.u.i. sub 9



- Est a.u.i. sub 709, vano scale e passaggio comune sub 28
- Ovest affaccio su area esclusiva sub 9
- inferiore a.u.i. sub 9 e sub 702
- superiore copertura

### Consistenza

- Rilievo  Interno
- Solo esterno
- Diretto in loco  Collaboratore
- Data del sopralluogo 20/11/2018
- Desunto graficamente da:
  - Planimetria catastale
  - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  - Elaborato grafico (generico)

### Criterio di misurazione

- SEL<sup>19</sup> - Superficie Esterna Lorda
- SIL<sup>20</sup> - Superficie Interna Lorda
- SIN<sup>21</sup> - Superficie Interna Netta

### Calcolo superfici

	Superficie	Indice mercantile <sup>22</sup>	Totale
Superficie principale	m <sup>2</sup> 320.03	100 %	= m <sup>2</sup> 320.03
Superficie secondarie			
<input checked="" type="checkbox"/> centrale termica	m <sup>2</sup> 11.93	50 %	= m <sup>2</sup> 5.97
<input checked="" type="checkbox"/> archivio	m <sup>2</sup> 17.30	70 %	= m <sup>2</sup> 12.11

### Superficie commerciale<sup>23</sup>

**m<sup>2</sup> 338,11**

### Caratteristiche qualitative

#### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano<sup>24</sup> Primo
- Ascensore<sup>25</sup>  Presente
- Assente
- N. zona servizi<sup>26</sup> 1
  - WC 2
  - Lavabo 2
  - Bidet 1
  - Doccia 1
  - Vasca
  - Sauna



## Impianti in dotazione

- Riscaldamento/raffrescamento
- Presente: esclusivo con UTA  
 Assente
- Se presente indicare la tipologia
- Centralizzato  
 Autonomo
- Alimentazione:
- metano  
 gas  
 olio combustibile  
 elettrico  
 pompa di calore  
 biocombustibili  
 teleriscaldamento
- Elementi radianti
- radiatori in ghisa  
 split a parete  
 aria ventilconvettori
- Condizionamento
- Presente: esclusivo con ricambio aria UTA  
 Assente:  
Se presente indicare se
- Totale  
 Parziale:
- Elettrico
- Presente: ad incasso  
 Assente
- Idraulico
- Presente: A.C.S.  
 Assente
- Antifurto
- Presente:  
 Assente:
- Manutenzione fabbricato**<sup>27</sup>
- Minimo<sup>28</sup>  
 Medio<sup>29</sup>  
 Massimo<sup>30</sup>



- 
- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Manutenzione unità immobiliare</b> <sup>31</sup>       | <input type="checkbox"/> Minimo <sup>32</sup>  |
|   | <input type="checkbox"/> Medio <sup>33</sup>   |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Massimo <sup>34</sup>  |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Classe energetica</b>                                  | <input checked="" type="checkbox"/> Classe energetica E – 49,32 KWh/m3a  |
| Ufficio Sub 708   | APE prot. 17052-000297/11 del 23/06/2011   |
|   | <input type="checkbox"/> Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia   |
|   | <input type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.            |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Classe energetica</b>                                  | <input type="checkbox"/> Classe energetica   |
| Archivio/rip Sub 712  | <input type="checkbox"/> Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia   |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento. |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Esposizione prevalente dell'immobile</b> <sup>35</sup> | <input type="checkbox"/> Minimo <sup>36</sup>  |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>37</sup>  |
|   | <input type="checkbox"/> Massimo <sup>38</sup>   |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Luminosità dell'immobile</b> <sup>39</sup>             | <input type="checkbox"/> Minimo <sup>40</sup>  |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>41</sup>  |
|   | <input type="checkbox"/> Massimo <sup>42</sup>   |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Panoramicità dell'immobile</b> <sup>43</sup>           | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo <sup>44</sup>   |
|   | <input type="checkbox"/> Medio <sup>45</sup>   |
|   | <input type="checkbox"/> Massimo <sup>46</sup>   |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Funzionalità dell'immobile</b> <sup>47</sup>           | <input type="checkbox"/> Minimo <sup>48</sup>  |
|   | <input type="checkbox"/> Medio <sup>49</sup>   |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Massimo <sup>50</sup>  |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Finiture dell'immobile</b> <sup>51</sup>               | <input type="checkbox"/> Minimo <sup>52</sup>  |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>53</sup>  |
|   | <input type="checkbox"/> Massimo <sup>54</sup>   |



### 3. Audit documentale e Due Diligence<sup>55</sup>

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica<sup>56</sup>

##### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato originario anteriore: 01/09/1967
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967  
 Fabbricato costruito prima del 31/10/1942
- Fabbricato ricostruito e ampliato : 1998

##### Titoli autorizzativi esaminati

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 205 del 29/12/1988 (Cambio parziale di destinazione uso da industriale e residenziale e costruzione tettoia)
- Concessione Edilizia n. 43 – PE n. 486/1998 del 18/03/1998 (Modifiche e cambio d'uso edificio esistente)
- Concessione Edilizia n. 188 - P.E. n. 623/1998 del 15/12/1998 (variante CE 43/1998)
- D.I.A. Prot. n. 1296 del 18/01/2000 (manutenzione straordinaria – opere interne inerenti l'ufficio oggetto di valutazione)
- Certificato Agibilità  Presente Richiesta P.G. n. 8946 del 11/04/2001 dichiarata esecutiva per decorrenza dei termini con comunicazione P.G. n° 8946/17078 del 16/07/2001  
 Assente

NOTE: si fa presente che il subalterno 712 (ripostiglio) è stato ricavato dal vano scale originario e denunciato catastalmente in data 04/10/2007 con variazione per “Stralcio parti comuni”, senza che sia stata reperita presso gli uffici del Comune di Chiari nessuna documentazione relativa a detto frazionamento.

Ricerca effettuata presso il Comune di Chiari  
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 16/11/2018

##### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico  PGT Vigente: Ambito del Tessuto Urbano Consolidato – TC: Ambiti per attività produttive, terziarie e commerciali (Art. 37 quater)
- 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 Marco geom. Arosio C.F.=RSAMRC64C13B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3972, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Chiari (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:
- diversa distribuzione degli spazi interni
  - mancato reperimento documentazione in merito alla formazione, tra altri vani di altra proprietà, del ripostiglio di cui al sub. 712 realizzato a seguito di stralcio beni comuni (Vano Scale);

Si precisa che alcune delle difformità distributive interne sono ancora di corso di completamento per quanto riguarda le opere di finitura (tinteggiature) di modestissima entità.

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

- No, perché
- Sì, la sanatoria delle difformità rilevate sarà rilasciata previa verifica urbanistica con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Chiari. Per l'espletamento della pratica edilizia ed il pagamento dell'oblazione per le irregolarità sopra illustrate, si quantifica un importo sommario ed indicativo e non probatorio di € 4'500/00 (diconsi euro quattromilacinquecento/00). Gli imponibili per la sistemazione delle opere difformi rilevate si intendono orientativi e approssimativi, comprensivi di IVA ed eventuali 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<sup>57</sup>

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 17 particella 146

Sub. 708 categoria A/10 classe 1 cons. 12,5 vani Sup. Catastale: Totale 334 mq Rendita € 2'162,66

Sub. 712 categoria C/2 classe 4 cons. 17 mq Sup. Catastale: Totale 19 mq Rendita € 37,75

Parti comuni anche altre unità immobiliari: sub 14 (cortile), Sub 28 (vano scale principale), 713 (vano scale).

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 (gg/mm/aa) 31/10/2018



**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

Il sottoscritto Marco geom. Arosio C.F.=RSAMRC64C13B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3972, 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 del sub 708 rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
- Modifiche distributive interne di modesta entità.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: l'ammontare del costo di variazione delle schede catastali si quantifica in un importo sommario ed indicativo di € 700,00 (diconsi euro settecento/00). Tutti gli imponibili riportati per la sistemazione delle pratiche catastali si intendono orientativi e approssimativi, comprensivi di IVA ed eventuali oneri accessori La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità 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.





### 3.3 Verifica della titolarità<sup>58</sup>

Da relazione notarile e visure ipotecarie

#### **Titolo di provenienza a favore di Omissis C.F. Omissis contro Omissis**

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Luigi Dott. Malerba
- Data atto : 17/07/1998
- Repertorio : 590342-590344/5592
- Estremi Trascrizione : Brescia il 29/07/1998 ai nn. 25787/17666

#### **Titolo di provenienza a favore di Omissis contro Omissis**

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Giuseppe Dott. Faraldo
- Data atto : 26/05/1999
- Repertorio : 86611/12912
- Estremi Trascrizione : Brescia il 03/06/1999 ai nn. 19067/12849

#### **Titolo di provenienza a favore di Omissis contro Omissis**

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Giuseppe Dott. Faraldo
- Data atto : 03/12/1999
- Repertorio : 87941/13403
- Estremi Registrazione : Verolanuova il 15/12/1999 al n. 1558
- Estremi Trascrizione : Brescia il 15/12/1999 ai nn. 46484/29313

#### **Titolo di provenienza a favore di Omissis contro Omissis**

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Francesco Dott. Durante
- Data atto : 30/11/2000
- Repertorio : 52787/25459
- Estremi Trascrizione : Brescia il 12/12/2000 ai nn. 47091/27726

#### **Titolo di provenienza a favore di Omissis contro Omissis**

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Enrico Dott. Tabalappi
- Data atto : 22/07/2003
- Repertorio : 39173/5865
- Estremi Registrazione : Chiari il 31/07/2003 al n. 1539
- Estremi Trascrizione : Brescia il 02/08/2003 ai nn. 38530/23333

#### **Titolo di provenienza a favore Omissis contro Omissis**

- Tipo di atto : Compravendita



- 
- Notaio : Dott. Santarpia
  - Data atto : 30/07/2003
  - Repertorio : 58153/13590
  - Estremi Registrazione : Brescia il 01/08/2003 al n. 6250
  - Estremi Trascrizione : Brescia il 01/08/2003 ai nn. 38187/23102

#### **Titolo di provenienza a favore e contro di Omissis**

- Tipo di atto : Ricognizione, permuta e compravendita
- Notaio : Enrico Dott. Tabalappi
- Data atto : 13/02/2008
- Repertorio : 60278/12353
- Estremi Trascrizione : Brescia ai nn. 9312/5681 e 9316/5685

#### **Titolo di provenienza a favore di Omissis contro Omissis**

- Tipo di atto : Trasformazione società
- Notaio : Armando Dott. Santus
- Data atto : 30/06/2008
- Repertorio : 27285
- Estremi Trascrizione : Brescia il 17/09/2008 ai nn. 42781/26047

#### **Titolo di integrativa a favore di Omissis**

- Tipo di atto : Integrativa atto 27285/2008
- Notaio : Armando Dott. Santus
- Data atto : 16/06/2009
- Repertorio : 30245/13806
- Estremi Trascrizione : Brescia il 20/07/2009 ai nn. 31517/19018

#### **Titolo di provenienza a favore della Omissis contro Omissis**

- Tipo di atto : Compravendita per scrittura privata
- Notaio : Mario Dott. Mistretta
- Data atto : 29/09/2011
- Repertorio : 97694/35669
- Estremi Registrazione : Brescia il 27/10/2011 al n. 16464
- Estremi Trascrizione : Brescia il 27/10/2011 ai nn. 44199/27511

#### **Modifica della denominazione della Omissis in Omissis**

- Tipo di atto : Modifica denominazione società
- Notaio : Enrico Dott. Tabalappi
- Data atto : 07/05/2012
- Repertorio : 68496/18264
- Estremi Registrazione : Chiari il 16/05/2012 al n. 1478
- Estremi Trascrizione : Brescia il 17/05/2012 ai nn. 17098/11689

#### **Trasformazione di società in Omissis**



- Tipo di atto : Trasformazione società da s.n.c. a s.a.s.
- Notaio : Enrico Dott. Tabalappi
- Data atto : 17/12/2014
- Repertorio : 71759/20428
- Estremi Registrazione : Brescia il 22/12/2014 al n. 33945
- Estremi Trascrizione : Brescia il 22/12/2014 ai nn. 41464/27748  
Per rettifica errore omessa indicazione sub 712: Brescia 09/06/2015  
nn.19025/12502

#### **Trasferimento sede sociale della Omissis da Omissis a Omissis**

- Tipo di atto : Scrittura privata
- Notaio : Enrico Dott. Tabalappi
- Data atto : 17/12/2014
- Repertorio : 71759/20428
- Estremi Trascrizione : Brescia il 22/12/2014 ai nn. 41465/27749  
Per rettifica errore omessa indicazione sub 712: Brescia 09/06/2015  
nn.19026/12503

#### **Rettifica trascrizione per omissione unità di cui al sub 712**

- Tipo di atto : rettifica atto pubblico
- Notaio : Alfonso Dott. Cuoco
- Data atto : 08/06/2015
- Repertorio : 20825/11461
- Estremi Trascrizione : Brescia il 16/06/2015 ai nn. 19981/13103 e 19982/13104

#### **Inquadramento della titolarità a favore della Omissis, contro la Omissis**

- Tipo di atto : compravendita atto pubblico
- Notaio : Alfonso Dott. Cuoco
- Data atto : 08/06/2015
- Repertorio : 20825/11461
- Estremi Trascrizione : Brescia il 12/06/2015 ai nn. 19631/12874

- Quota di proprietà  Intera [1/1]  
 Parte: indicare la quota [ / ]
- Usufrutto  No  
 Si se Si indicare il nominativo
- Nuda proprietà  No  
 Si se Si indicare il nominativo

#### **Condizioni limitanti**



- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Servitù | <input checked="" type="checkbox"/> Non sono presenti servitù<br><input type="checkbox"/> Sono presenti servitù: |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli | <input checked="" type="checkbox"/> No<br><input type="checkbox"/> Si se Si quali                                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Oneri   | <input type="checkbox"/> No<br><input checked="" type="checkbox"/> Si Spese catastali ed edilizie                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pesì    | <input checked="" type="checkbox"/> No<br><input type="checkbox"/> Si se Si quali                                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Gravami | <input checked="" type="checkbox"/> No<br><input type="checkbox"/> Si se Si quali                                |

### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato risulta, come da comunicazione Agenzia delle Entrate, un contratto di locazione del locatore "Omissis." P.Iva Omissis che concede in affitto al conduttore "Omissis" P.Iva Omissis – C.F. Omissis

- Tipo di contratto: Locazione in data 21/07/2015
- €/anni: 32'400,00
- Rata: mensile anticipata
- Durata in anni: 6 rinnovato a scadenza per altri 6
- Scadenza contratto: 30/06/2021
- Registrazione contratto: Ufficio Territoriale di Chiari in data 21/07/2015 al n. 3012 serie 3T

Si fa presente che il sig. Omissis risulta deceduto.

#### **4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>59</sup>**

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri :

- Spese regolarizzazione edilizia pari a € 4'500,00 (quattromilacinquecento/00)
- Spese regolarizzazione catastale pari a € 700,00 (settecento/00)
- Spese e oneri condominiali pari a € 7'067,63 (settemilasessantasette/63) desunto dalla nota di gestione esercizio 2016/2017 fornito dalla società amministratrice condominiale.

Nella stessa nota di bilancio, si evidenzia l'esistenza di azioni legali passive (pignoramento immobili) che interessano altre unità dello stesso condominio.



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

- ISCRIZIONE del 12/06/2015 nn. 19633/3328 – IPOTECA VOLONTARIA a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia Società Cooperativa contro Omissis con atto Notaio Alfonso Dott. Cuoco in data 08/06/2015 Rep. n. 11462/20826 gravante sugli immobili oggetto di stima per un importo di € 525'000,00
- TRASCRIZIONE del 09/07/2018 Reg. Gen. 30297 Reg. Part. 19464 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia Società Cooperativa contro Omissis con sede in Omissis con atto giudiziario degli ufficiali giudiziari della Corte d'Appello di Brescia in data 25/06/2018 Rep. n. 7377 gravante sugli immobili oggetto di stima.

## 6. Fasi-accertamenti e date delle indagini

- Nomina CTU da parte del tribunale: 12/09/2018
- Conferimento incarico: 31/10/2018
- Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 31/10/2018
- Verifica titolarità (sito WEB Agenzia Entrate): 02/11/2018
- Sopralluogo per rilievo unità immobiliari: 20/11/2018
- Accesso atti Comune di Chiari: 16/11/2018
- Verifica ipotecarie sito web Agenzia Entrate: 02/11/2018

## 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<sup>60</sup> (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 staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

- Metodo del confronto
  - MCA<sup>61</sup> con nr. 3 comparabili
  - Sistema di Stima<sup>62</sup>
  - MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili
  - Sistema di ripartizione<sup>63</sup>
  - Analisi di regressione semplice<sup>64</sup> con nr. \_\_\_\_ dati campione
  - Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_ dati campione
- Finanziario<sup>65</sup>
  - Capitalizzazione diretta<sup>66</sup>
  - Capitalizzazione finanziaria<sup>67</sup>
  - Analisi del flusso di cassa scontato<sup>68</sup>
- Dei costi<sup>69</sup>



## 8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne gli immobili in Comune di Chiari identificati in mappa alla Sez. NCT Foglio 17 Mappale 146

Sub. 708 categoria A/10 classe 1 cons. 12,5 vani Sup. Catastale: Totale 334 mq Rendita € 2'162,66

Sub. 712 categoria C/2 classe 4 cons. 17 mq Sup. Catastale: Totale 19 mq Rendita € 37,75

**Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 376'550,00 diconsì Euro trecentosettantaseimilacinquecentocinquanta/00 (vedasi analisi estimativa allegato "I")**

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 340'000,00 diconsì Euro trecentoquarantamila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "I")**

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: Marco geom. Arosio C.F. RSAMRC64C13B157A

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 3972

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: 27 dicembre 2018

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

1. Incarichi, verbali e varie (allegato A)
2. Visure ipotecarie, relazione notarile e atti di acquisto (allegato B)
3. Documentazione catastale (allegato C)
4. Documentazione autorizzazioni edilizie ed estratto PGT (Allegato D)
5. Planimetria (allegato E)
6. Documentazione fotografica (allegato F)
7. Contratto di Locazione (allegato G)
8. Spese ed oneri condominiali (allegato H)
9. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato ed in condizioni di vendita forzata (allegato I)





## 11. Note di riferimento

<sup>1</sup> *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.

<sup>2</sup> *Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*

<sup>3</sup> *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

<sup>4</sup> *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

<sup>5</sup> *Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.*

<sup>6</sup> *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

<sup>7</sup> *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

<sup>8</sup> *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.*

<sup>9</sup> *Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.*

<sup>10</sup> *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

<sup>11</sup> *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.*

<sup>12</sup> *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*

<sup>13</sup> *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*

<sup>14</sup> *Lofi: può essere anche un attico.*

<sup>15</sup> *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.*

<sup>16</sup> *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.*



<sup>17</sup> *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.*

<sup>18</sup> *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.*

<sup>19</sup> *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.*

<sup>20</sup> *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*

<sup>21</sup> *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.*

<sup>22</sup> *Rapporto mercantile superficiario ( $\pi$ ): 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:  $\pi = p_i : p_1$*

<sup>23</sup> *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 ( $\pi$ ). La superficie commerciale viene così calcolata:  $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$*

<sup>24</sup> *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).*

<sup>25</sup> *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.*

<sup>26</sup> *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

<sup>27</sup> *Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>28</sup> *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.*

<sup>29</sup> *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).*

<sup>30</sup> *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.*

<sup>31</sup> *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).*

<sup>32</sup> *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

<sup>33</sup> *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

<sup>34</sup> *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.*

<sup>35</sup> *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*



<sup>36</sup> *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.*

<sup>37</sup> *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.*

<sup>38</sup> *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

<sup>39</sup> *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>40</sup> *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.*

<sup>41</sup> *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.*

<sup>42</sup> *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

<sup>43</sup> *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).*

<sup>44</sup> *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

<sup>45</sup> *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.*

<sup>46</sup> *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.*

<sup>47</sup> *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).*

<sup>48</sup> *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 originarie per necessità temporanee.*

<sup>49</sup> *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.*

<sup>50</sup> *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.*

<sup>51</sup> *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).*

<sup>52</sup> *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

<sup>53</sup> *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

<sup>54</sup> *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.*

<sup>55</sup> *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*



<sup>56</sup> *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.*

<sup>57</sup> *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.*

<sup>58</sup> *Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:*

- *La provenienza e titolarità ( rogito notarile, successione ecc.)*
- *La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive)*
- *La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati)*
- *Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio)*
- *Eventuali controversie in atto.*

<sup>59</sup> *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.*

<sup>60</sup> *Migliore e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use ): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener di conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.*

*La scelta del più conveniente e miglior uso, avviene alle seguenti condizioni e verifiche:*

- *vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;*
- *vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;*
- *vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;*
- *vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.*

<sup>61</sup> *Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA): rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.*

<sup>62</sup> *Sistema di stima: tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il procedimento di stima è normalmente utilizzato per determinare il valore delle caratteristiche inestimabili detti prezzi edonici (panoramicità, inquinamento, affacci, ecc.).*



<sup>63</sup> *Sistema di ripartizione: è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. Ove le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiali. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiali si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.*

<sup>64</sup> *Analisi di regressione: questa procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (mass appraisal) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro. Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione. Per regressione si intende la dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente). Questo modello mira a spiegare la relazione di tipo causa-effetto esistente tra l'insieme delle variabili fisiche (es. superficiali), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato.*

<sup>65</sup> *Metodo finanziario: consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l'immobile oggetto di stima. La ricerca dei redditi deve essere fatta sul mercato attraverso la verifica dei canoni di locazione di immobili simili a quelli oggetto di stima.*

<sup>66</sup> *Capitalizzazione diretta (Direct capitalization): permette di determinare il Valore di un immobile attraverso la formula  $V = R / i$  dove R è il reddito netto (o lordo) normale e continuativo che può fornire l'immobile e i è il saggio di capitalizzazione netto (o lordo); il saggio di capitalizzazione non è un grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.*

<sup>67</sup> *Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization): stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi variabili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.*

<sup>68</sup> *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis – DCFA) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.*

<sup>69</sup> *Metodo dei costi : determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.*

