

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 324/2018

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015

In applicazione agli standard internazionali (IVS) ed europei (EVS) di valutazione, al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, nonché ai Principi Italiani di Valutazione promossi dall'Organismo Italiano di Valutazione.

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Intervenuti: Agenzia delle Entrate – Riscossione Procuratore Cavaliere Laura  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Esecutato: [REDACTED]

Trattasi di appartamento al piano secondo con cantina ed autorimessa, inserito all'interno del complesso immobiliare ubicato in Cologne (BS), via Don Santo Antomelli, civico n.15



Esperto [REDACTED]  
Geometra Matteo Negri  
Sede operativa: viale Europa 35 - 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)  
Tel. e fax + 39 030 7402172  
Ec: matteo.negri@geopec.it  
Qualifica [REDACTED]  
iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010  
certificato UNI/ISO 17024: VPRO/0073-2014 Inarcheck Spa  
riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3



**CERTIFICATO DI VALUTAZIONE**

(Conclusioni generali del valutatore del bene immobiliare alla data di valutazione \_ EVS 2012, cap. 5 art.4.3.1)

**LOTTO N. 01** di 01

Descrizione sintetica: appartamento al piano secondo composto da pranzo/soggiorno/angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, bagno, oltre a due balconi, cantina ed autorimessa al piano interrato.

Localizzazione: Comune di Cologne (Prov. di Brescia), via Don Santo Antomelli al civico n.15

## Identificativi catastali della proprietà

**Abitazione** di cui al **Foglio 7, Sez. NCT, mappale 368/86**, via Don Santo Antomelli Snc, piano 2-S1, scala H, Cat. A/2, classe 4, Consistenza Vani 4,5 e Rendita Catastale € 348,61.

**Autorimessa** di cui al **Foglio 7, Sez. NCT, mappale 368/166**, via Don Santo Antomelli Snc, piano S1, Cat. C/6, classe 6, Consistenza 17 m<sup>2</sup> e Rendita Catastale € 32,49

Gli identificativi catastali restano invariati rispetto al titolo

08/03/2005. Trascritto a Brescia il 21/03/2015 al nn. 14590 e 3.157.

Divisibilità dell'immobile: no

Valori di stima ai sensi Art. 568 c.p.c. così come modificato della L. 132/2015.

Più probabile valore di mercato: **€ 75.000,00**

Incidenza più probabile valore di mercato: circa €/m<sup>2</sup> 770 ~

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (prezzo base d'asta) **€ 60.000,00**

Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata /coattiva: circa €/m<sup>2</sup> 620 ~

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: si rileva alla data della stima una grave situazione di recessione del ciclo immobiliare (*Falling Market*) che ne limita la commerciabilità, sia nel breve sia nel lungo periodo.

## Conformità

Catastale:  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_

Urbanistico - edilizia:  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_

## Stato di possesso

Immobile occupato da soggetti diversi dagli esecutati  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente:  No  Si se Si vedi pagina 27-29

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente:  No  Si se Si vedi pagina 29-30

Assunzioni limitative:  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_

Condizioni limitative:  No  Si se Si vedi pagina 35

49	<b>Date</b>	
50	Notifica precetto:	14/02/2018
51	Notifica pignoramento:	23/03/2018
52	Nomina dell'esperto:	20/07/2018
53	Data del rapporto di valutazione	20/07/2018
54	Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	26/09/2018
55	Deposito intervento Ag. Entrate – Riscossione	08/07/2018
56	Consegna del rapporto di valutazione a mezzo PCT:	09/01/2019
57	Termine ultimo del deposito (30 giorni prima dell'udienza):	10/01/2019
58	Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	09/02/2019
59	Rettifica data udienza per determinazione modalità vendita	13/02/2019
60	Richiesta e nomina del custode giudiziario da parte del G.E. :	22/11/2018
61	Apertura forzata (relazione custode giudiziario):	29/11/2018
62	Proroga dei termini:	non richiesta
63	<b>Altro</b>	
64		

65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99

100 **Sommario**

101

102

103	A.	SVOGLIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	5
104	B.	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI .....	7
105	–	Analisi del segmento di mercato .....	7
106	–	Descrizione del fabbricato oggetto di valutazione .....	9
107	–	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	10
108	C.	SITUAZIONE CATASTALE .....	18
109	D.	REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA .....	20
110	E.	STATO DI POSSESSO .....	24
111	F.	TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE .....	25
112	G.	ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI .....	27
113	–	Opponibili all'acquirente .....	27
114	–	Non opponibili all'acquirente fare ispezione telematica sister .....	29
115	H.	FORMAZIONE DEI LOTTI .....	31
116	I.	VALORE DEL BENE E COSTI .....	32
117	J.	OSSERVAZIONI FINALI .....	35
118	K.	DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA .....	36
119	L.	PRINCIPALI RIFERIMENTI NORMATIVI .....	37
120	M.	RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI.....	38
121	N.	ALLEGATI .....	39
122	1.	ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA. ....	40
123	2.	Copia atti di provenienza del ventennio. ....	44
124	3.	Ricerche Agenzie Entrate .....	58
125	4.	Copia titoli autorizzativi. ....	59
126	5.	Copia estratto tavole progetto dell'ultimo titolo abilitativo. ....	61
127	6.	Copia richiesta permesso di agibilità/abitabilità. ....	65
128	7.	Estratto mappa catastale. ....	67
129	8.	Schede catastali. ....	68
130	9.	Visura storica per immobile. ....	70
131	10.	Documentazione Amministratore condominiale.....	72
132	11.	Indagini Ufficio Anagrafe. ....	88
133	12.	Ispezioni ipotecarie .....	92

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

## A. SVOGLIMENTO DELLE OPERAZIONI

Indicare le principali fasi e gli accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore.

Verifica completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c.<sup>1</sup>:

Lo scrivente ha potuto verificare la completezza della documentazione presente nel portate del PCT, estraendo copia di quanto segue:

- 1- copia ordinanza di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita, nonché quesito del G.E.;
- 2- copia verbale di accettazione di incarico di stima;
- 3- atto di pignoramento immobiliare;
- 4- titolo esecutivo (copia atto mutuo ipotecario notaio Dr. F. Santosuosso di cui al Rep. 23.305/6.709 del 08/03/2005);
- 5- documentazione catastale che identifica il bene staggito;
- 6- nota trascrizione verbale di pignoramento immobiliare e relativa nota di deposito;
- 7- certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.;
- 8- istanza di vendita;
- 9- ricorso per intervento da parte dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione.

Acquisizione del titolo di provenienza<sup>2</sup>:

Lo scrivente ha acquisito durante le ispezioni e le indagini la documentazione attestante la titolarità e la provenienza nel ventennio del compendio immobiliare staggito, in particolare:

- 1- atto vendita Notaio Fabrizio Santosuosso del 08/03/2005 di cui al rep. 23.304/6.708 Racc., registrato a Gardone Val trompia il 19/03/2005 al n. 867 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 21/03/2005 ai nn. 14589/8769.
- 2- atto di compravendita Notaio Dr.ssa Chiara Grazioli del 20/12/2002, di cui al rep. 9.914/1.270 di rep., registrato a Chiari il 21/12/2002 n. 344 Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 23/12/2002 ai nn. 57.796/37.109.

Acquisizione, se necessario:

- per persone fisiche dell'estratto di matrimonio<sup>3</sup> (Cfr. All. 13);  
 per persona giuridica certificato della camera di commercio.

Lo scrivente a mezzo PEC richiedeva all'Ufficio Anagrafe, Servizi Demografici del Comune di Cologne, la seguente documentazione:

- 1- [REDACTED]
- 2 - estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, ove si attesta che in data 11/03/2006, l'esecutata ha contratto matrimonio, in regime di separazione dei beni.  
In ogni caso si puntualizza che il titolo esecutivo (mutuo con garanzia ipotecaria) è stato contratto in data 08/03/2005.

Riassunto delle operazioni propedeutiche alla stima<sup>4</sup> svolte dall'esperto estimatore:

<sup>1</sup>Documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. : estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

<sup>2</sup>Acquisizione del titolo di provenienza: se non già risultante dalla documentazione in atti del fascicolo, procedere all'acquisizione del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene jure hereditatis.

<sup>3</sup>Estratto di matrimonio: riportare le annotazioni marginali del debitore attestante il regime patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto del bene pignorato. Qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà - laddove possibile - ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

<sup>4</sup>Operazioni propedeutiche alla stima: elencare le attività e le indagini svolte dall'esperto nonché le rispettive date. A titolo esemplificativo e non esaustivo riportare: le ispezioni, gli accessi ai pubblici uffici, i sopralluoghi, le ricerche, gli accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare, etc.

- 187 – 27/08/2018: ispezioni effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Brescia per la richiesta di visure catastali,  
188 storiche, l'estratto di mappa e l'elenco immobili.
- 189 Con domanda prot. 18881262 del 29/08/2018 è stata inoltrata all'Ag. delle Entrate – servizi catastali la  
190 richiesta di rasterizzazione delle planimetrie catastali, in quanto non presenti e disponibili in banca dati.
- 191 – In data 25/09/2018: ottenimento copia atto vendita Notaio Fabrizio Santosuosso del 08/03/2005 di cui al  
192 rep. 23.304/6.708 Racc., trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 21/03/2005 ai nn.  
193 14589/8769.
- 194 – 03/10/2018: richiesta di accesso agli atti amministrativi depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di  
195 Cologne a mezzo PEC.
- 196 – 03/10/2018: indagini dirette presso l'Agenzia delle Entrate di Chiari per la verifica di eventuali contratti di  
197 locazione e/o comodato d'uso registrati sull'immobile staggito.
- 198 –03/10/2018: ispezioni presso l'Ufficio Anagrafe, Servizi Demografici, del Comune di Cologne per  
199 accertamenti di natura giuridica.
- 200 – 04/10/2018: richiesta al debitore di accedere alla proprietà al fine di ispezionare lo stato di fatto dei  
201 luoghi.
- 202 – 10/10/2018: indagini presso l'Amministratore condominiale atte ad ottenere le seguenti informazioni:  
203 millesimi di proprietà, regolamento condominiale, quantificazione delle spese ordinarie pendenti  
204 nell'ultimo biennio, eventuali spese straordinarie deliberate ed eventuali azioni legali in corso.
- 205 – 29/10/2018: richiesta dell'esperto del giudice (tramite creditore procedente) di nomina custode giudiziario  
206 per apertura forzata immobile staggito, causa irreperibilità dell'esecutato.
- 207 – 30/11/2018: indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cologne per verifiche tecniche, edilizie ed  
208 urbanistiche.
- 209 – 04/12/2018: esecuzione di rilievi in loco con l'ausilio di un proprio collaboratore di fiducia, finalizzati a  
210 quantificare la reale consistenza superficiaria dell'immobile ed a verificare la regolarità edilizia e catastale  
211 dello stesso.
- 212 – 22/12/2018: ispezione ipotecaria telematica, effettuata presso la Conservatoria di Brescia, finalizzata alla  
213 verificava di privilegi, vincoli e/o ipoteche sui beni oggetto di esecuzione.
- 214 –Nel periodo ricompreso tra settembre ed ottobre 2018: accertamenti economico/estimativi riguardanti il  
215 mercato immobiliare.
- 216 – Gennaio 2019: deposito del rapporto di valutazione attraverso il Processo Civile Telematico, e consegna  
217 della perizia anche alle Parti, il tutto nei termini e con le modalità previste nel verbale di conferimento di  
218 incarico di stima.
- 219

220  
221  
222  
223  
224  
225  
226  
227  
228  
229  
230  
231  
232  
233  
234  
235  
236  
237

## B. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

### – Analisi del segmento di mercato<sup>5</sup>

Localizzazione<sup>6</sup>: immobile ubicato nel centro del comune di Cologne (BS), in via Don Santo Antomelli n.15

Mappa geografica<sup>7</sup> (fonte <https://www.google.it/maps>)



↳ Ubicazione geografica del compendio immobiliare staggito: inquadramento geografico

Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>8</sup>:

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico - ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

<sup>5</sup>Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare si distingue dagli altri mercati poiché gli immobili sono generalmente beni complessi, diversificati e con diverse destinazioni d'uso. Il mercato immobiliare si presenta pertanto suddiviso in sottomercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati. Tale processo si chiama segmentazione del mercato immobiliare. 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.

<sup>6</sup>Localizzazione (ubicazione): indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico. Indicare la Provincia, il Comune, la Frazione e/o la Località, il Quartiere, la Via/Piazza, il n. civico, se presenti il livello di piano, il n. di Interno, etc. Riportare infine la zona di riferimento, ovvero l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano, territoriale ed ambientale in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, punti di interesse, etc. (Es. zona centrale, semicentrale, periferica, etc.).

<sup>7</sup>Mappa geografica: inserire l'estratto aerofotogrammetrico dell'immobile oggetto di valutazione citando la fonte.

<sup>8</sup>Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

282 Tipologia immobiliare<sup>9</sup> :

283  Terreno

284  Fabbricato

285 Per i fabbricati indicare lo stato di conservazione:

286  nuovo<sup>10</sup>

287  ristrutturato<sup>11</sup>

288  seminuovo<sup>12</sup>

289  usato<sup>13</sup>

290  rudere<sup>14</sup>

291 Indicare se il fabbricato è

292  indipendente

293  in condominio: "Condominio Residence Sebino"

294

295 Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>15</sup>:

296  Fabbricato singolo

297  Fabbricato in linea

298  Fabbricato rurale

299  Fabbricato tipico

300  Fabbricato multipiano

301

302 Dimensione<sup>16</sup>:

303  Piccola (unità immobiliari con SEL < 50 m<sup>2</sup>)

304  Media (unità immobiliari con SEL ricompresa tra i 50 m<sup>2</sup> e 120 m<sup>2</sup>)

305  Grande (unità immobiliari con SEL > 120 m<sup>2</sup>)

306

307 Caratteri della domanda e dell'offerta<sup>17</sup>:

308 Lato acquirente

309  Privato

310  Società

311  Ente / cooperativa

312 Lato venditore

313  Privato

314  Società privata

315  Ente / cooperativa

316  Altro: Tribunale

317

318 Forma di mercato<sup>18</sup>:

319  Concorrenza monopolistica<sup>19</sup>

<sup>9</sup>Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

<sup>10</sup> Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

<sup>11</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>12</sup> Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

<sup>13</sup> Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

<sup>14</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>15</sup> Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

<sup>16</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.

<sup>17</sup> Caratteri della domanda e dell'offerta: mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato.

<sup>18</sup> Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

<sup>19</sup> Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omoge-



- 320  Concorrenza monopolistica ristretta<sup>20</sup>  
 321  Oligopolio<sup>21</sup>  
 322  Monopolio<sup>22</sup>  
 323  Monopolio bilaterale<sup>23</sup>  
 324  Altro: vendita coattiva od espropriativa (forzosa) a mezzo di asta pubblica, in presenza di un unico  
 325 venditore (Tribunale) e diversi possibili acquirenti (aggiudicatari).

326  
 327 Filtering<sup>24</sup>:

- 328  Assente  
 329  Down  
 330  Up

331  
 332 Fase del mercato immobiliare<sup>25</sup>

- 333  Espansione<sup>26</sup>  
 334  Contrazione<sup>27</sup>  
 335  Recessione<sup>28</sup> domanda scarsa (*falling Market*)  
 336  Recupero<sup>29</sup>

337  
 338 **– Descrizione del fabbricato oggetto di valutazione**

339 Caratteristiche generali del fabbricato<sup>30</sup>:

340 Trattasi di complesso immobiliare a corte chiusa a pianta rettangolare, denominato “Residence Sebino”,  
 341 composto da diverse unità abitative e sviluppato su tre livelli fuori terra, oltre a piano interrato adibito a  
 342 cantine ed autorimesse. L’intera struttura è stata realizzata nel 2000 a seguito della demolizione di un  
 343 complesso industriale esistente. Da un unico accesso pedonale prospiciente Via Don Santo Antomelli si  
 344 accede alla corte comune interna, attrezzata a verde, tavoli all’aperto e spazio giochi per bambini.  
 345 Le unità abitative sono servite da vani scala comuni con ascensori, che collegano ogni singolo interpiano.  
 346 Il piano interrato è dotato di due accessi carrai e da scale indipendenti che raggiungono la corte interna.  
 347 L’edificio è inserito in un contesto urbano a prevalente vocazione residenziale ed è collocato nelle vicinanze  
 348 del centro storico, a sud della piazza principale del paese, nei pressi del Municipio e di edifici scolastici.  
 349 Buona è la disponibilità di parcheggi nelle zone circostanti. Non esistono, nelle immediate vicinanze, edifici  
 350 monumentali di particolare interesse storico-artistico. L’immobile, considerata l’epoca di costruzione, ha

neità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell’isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

<sup>20</sup> Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di “concorrenza monopolistica” però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell’offerta.

<sup>21</sup> Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da un discreto numero di compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d’accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell’accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

<sup>22</sup> Monopolio: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

<sup>23</sup> Monopolio bilaterale: esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell’immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.

<sup>24</sup> Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l’influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell’abitato.

<sup>25</sup> Fase del mercato immobiliare: è riferita all’andamento ciclico del mercato. Le fasi del mercato immobiliari sono generalmente la fase di espansione, di contrazione, di recessione e di recupero.

<sup>26</sup> Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell’offerta.

<sup>27</sup> Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

<sup>28</sup> Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono

<sup>29</sup> Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

<sup>30</sup> Caratteristiche generali del fabbricato: raccoglie le informazioni di carattere generale del fabbricato ove è collocata l’unità immobiliare oggetto di valutazione o se trattasi di valutazione dell’intero fabbricato delle caratteristiche generali dello stesso. A titolo indicativo riportare la tipologia della struttura, delle murature, degli eventuali isolamenti, degli infissi, delle finiture, etc.

351 presumibilmente una struttura portante in cemento armato per fondazioni, plinti, pilastri, muri contro terra,  
352 travi, vano lift e scala, con orizzontamenti in laterocemento in opera e murature perimetrali in laterizio.

353

### 354 – Descrizione dell'unità immobiliare<sup>31</sup> oggetto di valutazione

355 Descrizione sintetica dell'unità immobiliare<sup>32</sup>: trattasi di appartamento trilocale al piano secondo con  
356 ascensore comune (attualmente non funzionante).

357 L'ingresso all'appartamento oggetto di stima avviene dal cortile comune sul lato sud, con accesso alla scala  
358 comune denominata "corpo scala H".

359 Il bene staggito è composto da unico locale pranzo/soggiorno/angolo cottura, disimpegno, due camere da  
360 letto, bagno, oltre a due balconi, cantina ed autorimessa al piano interrato.

361 Principali finiture interne del lotto in esame:

362 – pareti perimetrali e soffitti intonacati al civile e tinteggiati;

363 – impianto elettrico sottotraccia con prese, interruttori e punti luce in tutti i locali, con antenna TV e  
364 citofono;

365 – pavimenti zona giorno in ceramica tipo economico,

366 – rivestimenti angolo cottura/bagno in ceramica di tipo economico;

367 – infissi esterni in legno con doppio vetro con ante oscuro;

368 – impianto di riscaldamento termoautonomo con caldaia murale collocata nella zona cottura ed elementi  
369 radianti in alluminio;

370 – sanitari per wc, bidet, vasca e lavabo tipo economico.

371 L'unità immobiliare risulta parzialmente arredata con mobili di nullo valore economico.

372 All'interno dell'appartamento si riscontrano delle macchie di umidità a soffitto nella zona giorno, in  
373 prossimità delle due aperture prospicienti il balcone.

374 L'immobile necessita di ordinarie opere di manutenzione, con particolare riferimento al ripristino delle  
375 finiture.

376

377 Nota

378 Si precisa che la cantina e l'autorimessa al piano interrato non sono state internamente ispezionate per  
379 l'assenza delle relative chiavi.

380

381 Accesso al lotto<sup>33</sup>

382  Rispetto alla pubblica via

383 L'accesso pedonale avviene direttamente dall'ingresso condominiale di cui al civico 15 di Via Don Santo  
384 Antomelli

385 Gli accessi carrai avvengono tramite due rampe comuni prospicienti il parcheggio di Via Don Santo  
386 Antomelli.

387  Rispetto al mappale (in caso di terreni):

388

389 Confini<sup>34</sup> del bene pignorato:

390 **Abitazione di cui al mappale 368/sub. 86**

391 Confini rispetto al piano secondo

392  Nord: vuoto su corte comune

<sup>31</sup>Unità immobiliare: l'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale (D.M. delle Finanze 2 gennaio 1998 n.28 art. 2 comma1). L'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento, assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento.

<sup>32</sup>Descrizione sintetica dell'unità immobiliare (lotto): descrivere la consistenza reale dell'unità immobiliare oggetto di stima, ovvero la composizione dello stesso attraverso la descrizione ed il numero dei vani principali, di tutte le superfici accessorie esclusive, nonché le pertinenze esclusive.

<sup>33</sup>Accesso all'immobile: ai fini di una corretta individuazione del lotto, dovrà comparire anche l'ubicazione dell'accesso all'immobile rispetto al mappale e/o alla pubblica via.

<sup>34</sup>Confini: in tema di vendita immobiliare è di estrema importanza l'esatta identificazione dell'immobile che ne costituisce l'oggetto, sia esso un appartamento, una porzione di fabbricato, un fondo. A questo proposito gli estremi di identificazione catastale devono essere integrati con l'indicazione delle c.d. coerenze, vale a dire degli esatti confini perimetrali del bene. E' consigliato individuare i confini (almeno tre) attraverso gli identificativi catastali alla data del pignoramento e se variati anche rispetto allo stato attuale.

393  Sud: altra unità immobiliare di cui al sub. 85 e vano scala comune di cui al sub. 12  
 394  Est: altra unità immobiliare di cui al sub.62  
 395  Ovest: altra unità immobiliare di cui al sub. 54  
 396 **Autorimessa di cui al mappale 368/sub. 166**  
 397 Confini rispetto al piano interrato  
 398  Nord: altra unità immobiliare di cui al sub. 165  
 399  Sud: muro perimetrale / terrapieno  
 400  Est: corsello comune di cui al sub. 4  
 401  Ovest: muro perimetrale / terrapieno  
 402  
 403 PS\_ i confini sono stati desunti dall'elaborato planimetrico di subalternazione estratto c/o Ufficio Tecnico  
 404 Comune di Cologne  
 405 Indicare se l'identificazione dei confini catastali è variata, tra la data del pignoramento rispetto allo stato  
 406 attuale  
 407  No \_ alla data del 19/12/2018 le unità confinanti descritte sono rimaste invariate rispetto a quelle  
 408 indicate nell'EP di subalternazione originario.  
 409  Sì. Se sì, riportare anche i confini catastali alla data del pignoramento

410  
 411 Indicare se l'immobile pignorato necessita di interventi manutentivi urgenti<sup>35</sup>: all'atto del sopralluogo non si  
 412 rilevano condizioni per cui si prescrivono interventi manutentivi urgenti di messa in sicurezza.  
 413 Anche dalla documentazione rilasciata dall'amministratore condominiale (Consuntivo gestione 2017 di cui  
 414 All.11) si desume che NON sono state ad oggi deliberate spese di manutenzione straordinarie  
 415 particolarmente rilevanti.  
 416 Dal verbale d'assemblea del 18/07/2017 si rileva che le canne fumarie condominiali non sono più a norma e  
 417 che la stessa assemblea ha approvato di creare un fondo comune riservato all'installazione di nuovi  
 418 manufatti a norma di legge.  
 419 Dal bilancio si evince che vi sono le seguenti questioni pendenti:  
 420 *"Si specifica che è stato dato incarico ad un tecnico di fiducia di effettuare un computo per ottenere il*  
 421 *Certificato di Prevenzione Incendi che non è stato mai rilasciato dai Vigili del fuoco. E' necessario pertanto*  
 422 *installare in base alle disposizioni dei Vigili del fuoco anche eventuali sistemi antincendio mancanti.*  
 423 *Si segnala che non sono presenti sul tetto sistemi antiscaduta".*

425 Rilievo delle consistenze:  Interno  
 426  Esterno  
 427  Diretto in loco  
 428  Desunto graficamente (indicare la fonte): \_\_\_\_\_  
 429 Criterio di misurazione<sup>36</sup> :  Superficie Esterna Lorda (SEL)<sup>37</sup>.  
 430  Superficie Interna Lorda (SIL)<sup>38</sup>.  
 431  Superficie Interna Netta (SIN)<sup>39</sup>.  
 432 Data sopralluoghi/ispezioni<sup>40</sup> (gg/mm/aaaa): 04/12/2018 dalle ore 14:30.  
 433 Presenti durante le operazioni di rilievo: l'esperto del giudice ed un collaboratore di fiducia.  
 434 Le chiavi dell'immobile sono state consegnate direttamente dal Custode giudiziario (IVG).

<sup>35</sup>Interventi manutentivi urgenti: es. la messa in sicurezza del fabbricato o porzione di fabbricato finalizzata all'incolumità di persone e/o cose.

<sup>36</sup>Criterio di misurazione: la scelta del criterio di misurazione o rilevazione deve essere effettuata dal valutatore coerentemente con le specificità del mercato locale e con il metodo di valutazione adottato nel caso specifico. Il criterio di calcolo delle superfici deve essere coerente con quello utilizzato per i dati comparativi.

<sup>37</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 (Tecnoborsa 19;4.2).

<sup>38</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 (Tecnoborsa 19;4.3).

<sup>39</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 (Tecnoborsa 19;4.3).

<sup>40</sup>Sopralluoghi ed ispezioni: i sopralluoghi e le ispezioni devono essere effettuate personalmente dal valutatore e generalmente riguardano l'intera unità immobiliare e non devono limitarsi ad una sola porzione. Le ispezioni riguardano tutti gli elementi ritenuti opportuni per adempiere correttamente il mandato ricevuto.

435

436 Calcolo delle superfici di proprietà esclusiva

437 Superficie principale<sup>41</sup> m<sup>2</sup> 79438 Superfici secondarie<sup>42</sup>439 Destinazione Superficie r.m.<sup>43</sup>440 Due balcone lato nord m<sup>2</sup> 18 30%441 Cantina non direttamente comunicante m<sup>2</sup> 11 35%442 Autorimessa piano interrato m<sup>2</sup> 18 50%443 **Superficie commerciale<sup>44</sup>** m<sup>2</sup> **97.25**

444

445 NB: si precisa e si puntualizza che l'alienazione coattiva del lotto in esame sarà effettuata a corpo e non a  
446 misura, pertanto le consistenze sopra menzionate sono da intendersi orientative e di massima.447 Si puntualizza che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza delle aree  
448 esterne, né l'identificazione dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato  
449 nella mappa e le distanze tra edifici, poiché trattasi di specifiche attività non richieste dal quesito.450 Note: specificare se alla data della stima, in base alle NTA del PDR del PGT vigente, risultano capacità  
451 edificatorie residue SIGNIFICATIVE e condizioni tangibili e reali di sviluppo in ampliamento e/o soprizzo, tali  
452 da poter concorrere all'effettivo incremento della SLP esistente.453  No454  Sì, se si procedere alla quantificazione del valore del diritto edificatorio:

455

456

457 Parti comuni e/o condominiali con relative superfici ed eventuali millesimi<sup>45</sup>:

458 Il fabbricato ove è inserito il lotto in esame prende il nome di "Residece Sebino".

459 Dal verbale d'assemblea condominiale si desume che i millesimi sulle parti comuni sono assunti per  
460 complessivi 18.539‰, in particolare:

461 17.883‰ relativi all'appartamento

462 0.428‰ relativi al box interrato

463 0.228‰ relativi al posto auto esterno al PT di proprietà, ma non oggetto di pignoramento.

464 I millesimi relativi al vano "scala H" sono pari a 295,493‰

465

466

467 Caratteristiche quantitative e qualitative<sup>46</sup>468  Impianti in dotazione469 Riscaldamento (tradizionale)  Presente  Assente470 Solare termico per ACS  Presente  Assente471 Idrico – sanitario  Presente  Assente472 Climatizzazione  Presente  Assente473 Elettrico  Presente  Assente474 Fotovoltaico  Presente  Assente

<sup>41</sup>Superficie principale: la superficie principale rappresenta la superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

<sup>42</sup>Superfici secondarie: le superfici secondarie si suddividono in superfici annesse e superfici collegate alla superficie principale. Le superfici annesse sono per esempio il balcone, terrazza, porticato, etc., mentre le superfici collegate sono relative alle soffitte, cantine, mansarde, etc. Altre caratteristiche superficiali di appartenenza dell'immobile sono le superfici esterne quali per esempio cortile, giardino, etc.

<sup>43</sup>Indice o rapporto mercantile superficario: riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

<sup>44</sup>Superficie commerciale: la superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile in ragione dei loro rapporti o indici mercantili superficiali.

<sup>45</sup>Parti comuni e/o condominiali: riportare la descrizione delle parti comuni, i riferimenti dell'eventuale amministratore e del condominio, i millesimi di proprietà e la fonte dei dati.

<sup>46</sup>Caratteristiche quantitative e qualitative: indicare e analizzare TUTTE le caratteristiche immobiliari che determinano variazioni positive o negative dei prezzi e/o dei canoni di locazione. A titolo puramente indicativo e non esaustivo, per esempio, per immobili con destinazione residenziale riportare la presenza o l'assenza dell'ascensore, il n. dei servizi igienici, la tipologia degli impianti in dotazione, il grado di manutenzione esterno del fabbricato ed interno del bene, la classe energetica, la presenza di fonti inquinanti (es. inquinamento acustico, elettromagnetico, ambientale, etc), l'esposizione, la luminosità degli ambienti, il numero degli affacci, la panoramicità, la funzionalità, il grado di finiture, etc.

475	Videosorveglianza	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
476	Domotica	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
477	Geotermia	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
478	<input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato <sup>47</sup>	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>48</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>49</sup>	<input type="checkbox"/> Massimo <sup>50</sup>
479	<input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare <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>
480	<input checked="" type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile <sup>55</sup>	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>56</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>57</sup>	<input type="checkbox"/> Massimo <sup>58</sup>
481	<input checked="" type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile <sup>59</sup>	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>60</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>61</sup>	<input type="checkbox"/> Massimo <sup>62</sup>
482	<input checked="" type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile <sup>63</sup>	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>64</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>65</sup>	<input type="checkbox"/> Massimo <sup>66</sup>
483	<input checked="" type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile <sup>67</sup>	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>68</sup>	<input type="checkbox"/> Medio <sup>69</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Massimo <sup>70</sup>
484	<input checked="" type="checkbox"/> Finiture dell'immobile <sup>71</sup>	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>72</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>73</sup>	<input type="checkbox"/> Massimo <sup>74</sup>
485	<input checked="" type="checkbox"/> Inquinamento (giudizio visivo) <sup>75</sup>			
486	Acustico	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
487	Elettromagnetico	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
488				
489				
490				

<sup>47</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>48</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>49</sup> Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresaintonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).

<sup>50</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>51</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>52</sup> Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

<sup>53</sup> Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

<sup>54</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>55</sup> Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>56</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>57</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>58</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>59</sup> Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>60</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>61</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>62</sup> Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

<sup>63</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>64</sup> Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.

<sup>65</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>66</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>67</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>68</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 originate per necessità temporanee.

<sup>69</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>70</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>71</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).

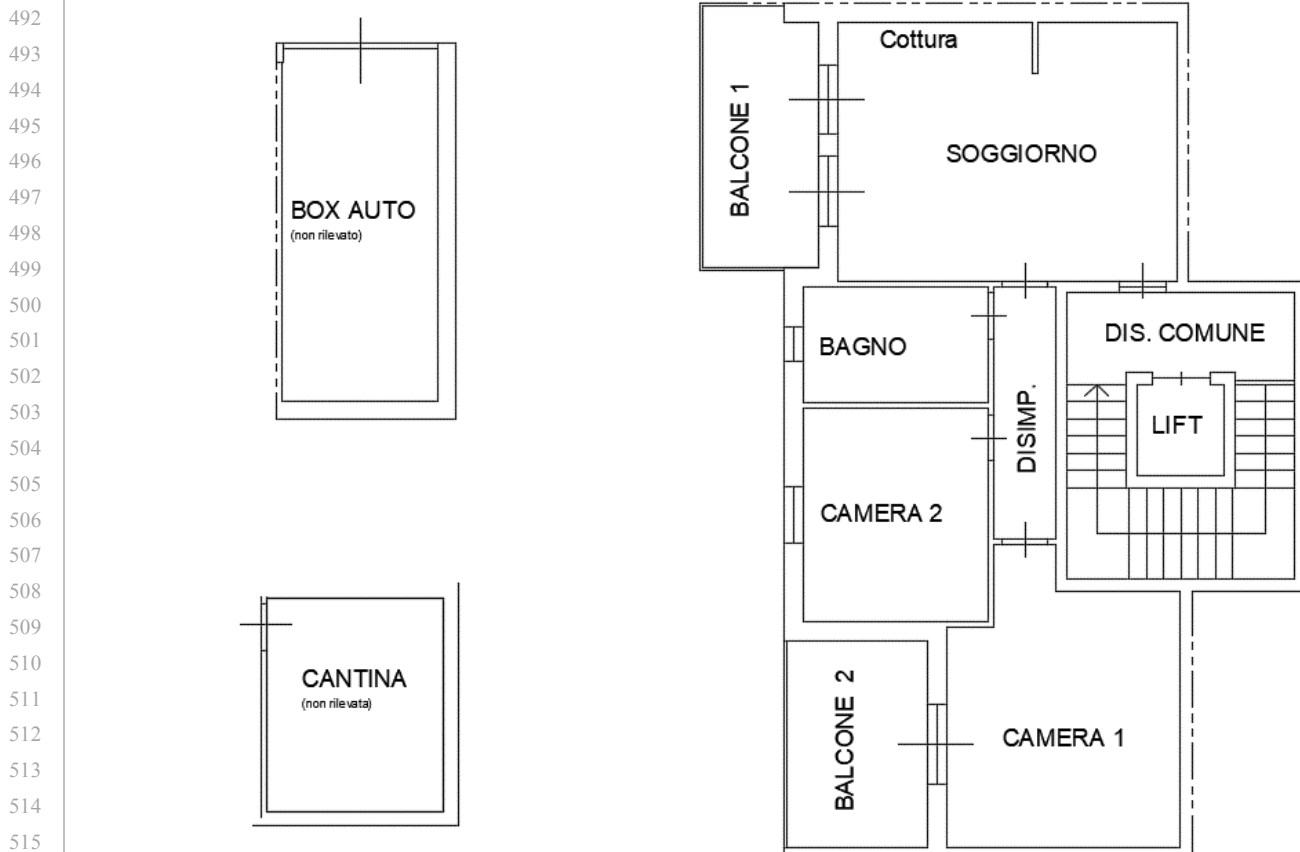
<sup>72</sup> Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

<sup>73</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>74</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>75</sup> Grado di inquinamento: in termini generici il grado di giudizio dell'inquinamento è inteso sommario, indicativo, non esaustivo e non probatorio. Si limita ad un giudizio visivo ed informale "Expertise" del valutatore. Sarà onere dell'interessato all'acquisto dell'immobile ad effettuare, eventualmente a proprie cure e spese, indagini, analisi e ricerche più approfondite e di maggior dettaglio.

491 Planimetria<sup>76</sup> \_ elaborato di massima, indicativo e non probatorio in scala adattata alla pagina



516 *Bozza rilievo effettuata dall'esperto estimatore*

517

518 Attestato di prestazione energetica<sup>77</sup> : Attestato Prestazione Energetica non rilevato nel database del Cened.

519

520 Sintesi elaborato fotografico stato di fatto<sup>78</sup> (per una dettagliata documentazione fotografica vedasi allegati)

521 **Esterni**

522 **Fronte strada**



522 **Lato interno alla corte**



535

<sup>76</sup>Planimetria: l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di una o più planimetrie dello stato reale dei luoghi. La planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita)

<sup>77</sup>Attestato di prestazione energetica: l'esperto dovrà limitarsi solo a verificare se l'immobile sia dotato o meno di attestato di prestazione energetica (APE), attraverso indagini comunali, catasto energetico, atti di proprietà, contratti di affitto, etc. Nel caso in cui la certificazione sia esistente allegare copia.

<sup>78</sup>Elaborato fotografico stato di fatto: nel rispetto della privacy l'esperto deve inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Per ulteriori dettagli si rimanda all'apposito allegato "Rilievo fotografico".

536 Particolare area comune attrezzata



548 Particolari esterni



Vista balcone



560 Interni

561 Zona soggiorno



574 Bagno



Camera 1



587

588

Camera 2

589



590

591

592

593

594

595

596

597

598

599

600

Particolari impianti – finiture alloggio

601



602

603

604

605

606

607

608

609

610

611

612

613

614

615

616

617

618

619

620

621

622

623

624

625



626

627

628

629

630

631

632

633

634

635

636

637





638  
639  
640  
641  
642  
643  
644  
645  
646  
647  
648  
649  
650  
651  
652  
653  
654  
655  
656  
657  
658  
659  
660  
661  
662  
663  
664  
665  
666  
667  
668  
669  
670  
671  
672  
673  
674  
675  
676  
677  
678  
679  
680  
681  
682  
683  
684  
685  
686  
687

Cantina (esterno)



Autorimessa (esterno)



#### ASSUNZIONI e LIMITAZIONI

Alla data di stima non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazioni e schemi degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi.

La determinazione del prezzo base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.), che in se contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti stessi.

Non si può garantire il rispetto del fabbricato alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici ed alle indicazioni previste dall'ex art. 28 della L.10/91 in merito al rispetto degli obblighi di legge in materia di contenimenti dei consumi energetici, aspetti questi non richiesti specificatamente e dettagliatamente dal quesito ed in ogni caso verificabili solo attraverso prove strumentali e saggi anche invasivi.

L'eventuale onere di pulizia, di riordino e ripristino dello stato di fatto dei luoghi sarà totalmente a carico dell'aggiudicatario.

## C. SITUAZIONE CATASTALE

688

689

690 **Dati catastali<sup>79</sup>:**691 **Unità immobiliari ubicate nel Comune di Cologne (Codice C893), via Don Santo Antomelli Snc, identificate**  
692 **catastralmente al Foglio 7 sez. NCT, in particolare:**693 **Abitazione, mappale 368/86, piano 2-S1, scala H, Cat. A/2, classe 4, Consistenza Vani 4,5 e Rendita**  
694 **Catastale € 348,61.**695 **Autorimessa, mappale 368/166, via Don Santo Antomelli Snc, piano S1, Cat. C/6, classe 6, Consistenza 17**  
696 **m<sup>2</sup> e Rendita Catastale € 32,49**

697

698 **Precisazioni storiche**699 **Dall'atto di acquisto e dalla visura storica si desume che suddetti mappali trovano evidenza dalla denuncia di**  
700 **variazione n. 1049.1/2001 (demolizione – nuova costruzione), presentata all'Ufficio del Territorio di Brescia**  
701 **in data 17 gennaio 2001, n. 19.407 di protocollo.**

702

703 **Lotto attualmente intestato a:**

704 [REDACTED]

705 [REDACTED]

706 [REDACTED]

707 [REDACTED]

708

709 **Indicare la documentazione visionata:**

- 710  estratto di mappa;
- 711  visura storica catasto fabbricati;
- 712  elaborato planimetrico di subalternazione;
- 713  schede catastali.

714

715 **Fonte documentazione visionata:**

716 **Agenzia Entrate (Ex Agenzia Territorio) di Brescia.**

717 **Sister \_ Servizi catastali e di pubblicità immobiliare.**

718 **Ufficio Tecnico Comune di Cologne.**

719

720 **Data verifica catastale (gg/mm/aaaa): 27/08/2018**

721

722 **Giudizio di regolarità catastale<sup>80</sup>:**

- 723  situazione catastale conforme allo stato di fatto dei luoghi,
- 724  situazione catastale non conforme allo stato di fatto dei luoghi.

725

726 **NOTE**

727 **L'esperto rileva delle piccole variazioni quali la traslazione della spalletta della zona cottura di circa 60cm e**  
728 **lo spostamento della finestra del bagno. Tali lievi difformità non pregiudicano la conformità catastale**  
729 **globale ai sensi della Circolare dell'Ag. del Territorio nr. 02/2010 prot. 36607 lettera e<sup>81</sup>.**

<sup>79</sup> *Dati catastali: l'identificazione catastale deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, de-sumibili presso le singole Agenzie delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio). La rappresentazione catastale del bene immobile avviene generalmente attraverso l'individuazione della sezione (Catasto Fabbricati o Catasto Terreni), del Comune, del foglio di mappa, della particella e subalterno oppure mediante la Partita Tavolare, Corpo tavolare, Comune Censuario, etc.*

<sup>80</sup> *Giudizio di regolarità catastale: individuare eventuali difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale, ad esempio: fabbricato interamente non accatastato al C.F., vani non indicati nella planimetria, diversa distribuzione di fatto dei vani, etc. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali.*

<sup>81</sup> *Circolare dell'Ag. del Territorio nr. 02/2010 prot. 36607 lettera e) variazioni delle unità immobiliari per le quali non sussiste l'obbligo di dichiarazione: "...si ritiene opportuno precisare, ... che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero dei vani e la loro funzionalità".*

730  
731  
732  
733  
734  
735  
736  
737  
738  
739  
740  
741  
742  
743  
744  
745  
746  
747  
748  
749  
750  
751  
752  
753  
754  
755  
756  
757  
758  
759  
760  
761  
762  
763  
764

### Eventuali difformità catastal<sup>82</sup>

Nel caso di presenza di difformità e situazione catastale non conforme, specificare se trattasi di:

- difformità tra il titolo e la nota<sup>83</sup>:
- titolo e nota conformi tra loro, ma ad essi non corrisponde il bene<sup>84</sup>:
- soppressione del mappale pignorato per fusione o accorpamento<sup>85</sup>:
- fusione del mappale pignorato con altro non colpito<sup>86</sup>:
- fabbricato edificato parzialmente su terreno non pignorato<sup>87</sup>:
- fabbricati in corso di ristrutturazione<sup>88</sup>:
- pignoramento parziale di un immobile strutturalmente e funzionalmente unico<sup>89</sup>:
- altro:

Nel caso di fabbricati rurali<sup>90</sup> insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: Non attinente

Eventuali costi per la regolarizzazione (due diligence catastale)<sup>91</sup>: non attinente poiché l'intestazione catastale e la rappresentazione planimetrica non presentano difformità gravi e significative.

### Note

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 perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

<sup>82</sup>Eventuali difformità catastali: verificare se i dati indicati nell'atto di pignoramento sono diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

<sup>83</sup>Difformità tra il titolo e la nota: esempio nel caso in cui il titolo individui il bene pignorato e la nota di trascrizione riporti i dati catastali anche parzialmente errati.

<sup>84</sup>Titolo e nota conformi tra loro, ma ad essi non corrisponde il bene: esempio quando la trascrizione è formalmente valida, ma non produce effetti poiché l'immobile indicato non esiste.

<sup>85</sup>Soppressione del mappale pignorato per fusione o accorpamento: esempio quando il credito oggetto di procedura è originato da un'ipoteca di remota iscrizione e il creditore procede ad esecuzione indicando i dati catastali originali senza verificare eventuali variazioni, oppure quando il bene un tempo era censito al Catasto dei terreni e successivamente trasferito a quello dei fabbricati.

<sup>86</sup>Fusione del mappale pignorato con altro non colpito: esempio quando il debitore è proprietario di due immobili identificati da mappali distinti e di cui solo uno di essi è colpito da pignoramento; il proprietario presenta una denuncia di variazione ed accorpa i due subalterni creandone uno nuovo.

<sup>87</sup>Fabbricato edificato parzialmente su terreno non pignorato: è un tipico caso di discrasia fra pignoramento e dato catastale in quanto viene colpito un fabbricato esattamente individuato, ma realizzato parzialmente al di fuori dell'area di proprietà.

<sup>88</sup>Fabbricati in corso di ristrutturazione: esempio quando il pignoramento colpisce un immobile nel quale sono in corso lavori di ristrutturazione non ancora ultimati e pertanto con dati catastali non ancora aggiornati; la conseguenza è che non esisterà corrispondenza tra la descrizione contenuta nell'atto e lo stato di fatto.

<sup>89</sup>Pignoramento parziale di un immobile strutturalmente e funzionalmente unico: esempio quando viene pignorata una porzione di immobile che, seppur in possesso di un suo identificativo, è funzionalmente e giuridicamente legata ad altri subalterni come un'unità indivisibile.

<sup>90</sup>Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali si indichi in casi di assenza ai requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati.

<sup>91</sup>Due diligence catastale: 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. Nel caso di accertata irregolarità catastale specificare i costi necessari a sostenersi, da parte del futuro aggiudicatario, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

**D. REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA**765  
766  
767  
768  
769  
770  
771  
772  
773  
774  
775  
776  
777  
778  
779  
780  
781  
782  
783  
784  
785  
786  
787  
788  
789  
790  
791  
792  
793  
794  
795  
796  
797  
798  
799  
800  
801  
802  
803  
804  
805  
806  
807  
808  
809  
810

Anno di costruzione o ristrutturazione totale:

- Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942.
- Fabbricato anteriore 01/09/1967<sup>92</sup>
- Fabbricato successivo 01/09/1967

Provvedimenti autorizzativi esaminati

**Autorizzazione demolizione fabbricato industriale "ex Sebino" con autorizzazione prot. 3173 del 05/05/1998 \_ PE 43/98**

Indicare la documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico:

- richiesta di concessione edilizia per demolizione
- tavole di progetto
- provvedimento autorizzativo

Con denuncia di cui al prot. 4266 del 03/06/1998 è stata dichiarato l'inizio dei lavori all'autorizzazione n.43/98\_ Data inizio lavori: 01/06/1998

Con denuncia di cui al prot. 9264 del 01/12/1998 è stata dichiarata la fine lavori relativa all'autorizzazione n.43/98\_ Data fine lavori: 30/11/1998

**Convenzione urbanistica Notaio Forino del 23/07/1998 di cui al rep. 30774 / 2737 racc.**

Indicare la documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico:

- Collaudo opere di urbanizzazione obblighi assunti al P.R. Ex Sebino
- Rilevata la determinazione 146 del 18/04/2006 per l'approvazione parziale delle opere di urbanizzazione del Piano di Recupero Ex Sebino e determinazione svincolo polizza fidejussoria
- Rilevata la determinazione 228 del 13/06/2006 per l'approvazione accordo opere di urbanizzazione Piano di Recupero Ex Sebino
- Rilevato l'atto di cessione dell'area in esecuzione di convenzione urbanistica Notaio Chiara Grazioli del 21/06/2006 di cui al Rep. 14074/3650 Racc.

**Pratica edilizia pratica n. 89/1998 del 16/11/1998 prot. n. 6369**

Indicare la documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico:

- richiesta di concessione edilizia con contributo
- titolo abilitativo
- progetto architettonico
- atto unilaterale d'obbligo Ex legge 122/89
- documentazione di cui alla L 10/91
- parere igienico sanitario
- denuncia opere in Cemento Armato
- relazione geotecnica

**Denuncia di variazione DIA 17/2001 del 08/03/2001**

Indicare la documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico:

- progetto architettonico

Si precisa che in fase di accesso agli atti la DIA originale non risulta pervenuta

<sup>92</sup>Fabbricato anteriore rispetto al 01/09/1967: nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: eventuali schede planimetriche catastali; eventuali estratti aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Indicare infine ove necessario se l'immobile risale in epoca antecedente al 31/10/1942.

## 811 Sanatorie

- 812  No       Se sì, specificare se  condono edilizio:  
 813  pratiche in sanatoria:  
 814  altro (specificare):

815

## 816 Inizio e fine lavori relativi al progetto di nuova edificazione

817 Con denuncia di cui al prot. 9263 del 01/12/1998 è stata dichiarato l'inizio dei lavori relativamente alla C.E. n. 89/1998 del 16/11/1998 \_ Data inizio lavori: 01/12/1998

818  
 819 Con denuncia di cui al prot. 7670 del 03/08/2001 è stata dichiarata la fine lavori relativa alla C.E. n. 89/1998 del 16/11/1998 e variante DIA n. 17/2001 \_ Data fine lavori: 03/08/2001

821

822

## 823 Certificato abitabilità

824  Assente825  Presente

826 Dalle ispezioni effettuate c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Cologne si riscontra che è stata presentata la  
 827 **richiesta di agibilità con prot. n. 7671 del 03/08/2001**, relativamente all'immobile oggetto di pratica edilizia  
 828 n. 89/98 del 16/11/1998 prot. n. 6369 e denuncia di inizio attività in variane del 08/03/2001 prot. 2294.  
 829 Il Responsabile dell'Area Tecnica rileva che ai sensi dell'art. 4 del DPR 380/2001 vige il silenzio assenso.

830 Indicare la documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico

831 – richiesta all'autorizzazione all'abitabilità

832 – dichiarazione conformità impianto idro-termo-sanitario

833 – dichiarazione conformità impianto elettrico parti comuni ed appartamenti

834 – documentazione catasto terreni

835 – atto vincolo pertinenzialità parcheggi

836 – documentazione catasto fabbricati

837 – certificato di collaudo statico

838 – relazione finale del Direttore lavori opere in CA

839 – richiesta parere preventivo Vigili del Fuoco per rilascio CPI con parere favorevole

840 – richiesta allacciamento alla fognatura comunale

841 – certificazione Direttore Lavori per la conformità delle opere, l'avvenuta asciugatura dei muri e la salubrità  
 842 degli ambienti

843

844

845 Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comune di Cologne.

846

847 Data verifica urbanistica (gg/mm/aaaa): 30/11/2018.

848

849 Destinazione d'uso dell'immobile<sup>93</sup>

850 Alla data della valutazione la destinazione d'uso esistente del bene staggito  È  NON È compatibile con  
 851 quella prevista nello strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto.

852

853 Nel caso di terreni, si verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU, rilasciato ai sensi  
 854 dell'art. 30 del DPR 380/2001: **non attinente**

855

856 Nel caso di fabbricati rurali<sup>94</sup> insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di  
 857 ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: **non attiene**

<sup>93</sup>Destinazione d'uso dell'immobile: specificare se la destinazione d'uso esistente è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché quella espressa dal titolo assentito e con quella censita in catasto.

858  
859  
860  
861  
862  
863  
864  
865  
866  
867  
868  
869  
870  
871  
872  
873  
874  
875  
876  
877  
878  
879  
880  
881  
882  
883  
884  
885  
886  
887  
888  
889  
890  
891  
892  
893  
894  
895  
896  
897  
898

Verifica regolarità urbanistico – edilizia<sup>95</sup>

- Immobile conforme ai titoli abilitativi,  
 Immobile non conforme ai titoli abilitativi<sup>96</sup>

NOTE

L'esperto rileva delle piccole e modeste variazioni al distributivo interno quali la traslazione della spalletta della zona cottura di circa 60cm e lo spostamento della finestra del bagno. Tali lievi difformità non pregiudicano gli aspetti edilizi-urbanistici ed i requisiti igienico sanitari.

Da compilare solo per immobili dichiarati non conformi: **non attinente**

Nel caso in cui sia possibile ricorrere alla sanabilità degli immobili abusivi con la riapertura del condono straordinario<sup>97</sup> \_ art. 173-bis, successivo alla L. 132/2015

Primo passaggio: verificare le date per la possibile riapertura dei termini per il condono straordinario

- Data insorgenza del credito<sup>98</sup>: (gg/mm/aaaa)  
 Data dell'abuso<sup>99</sup>

Secondo passaggio: indicare i possibili scenari in base alle date di cui sopra

le ragioni di credito per cui si interviene e si procede sono precedenti alla legge 47/85 (28.02.1985) e l'abuso sia stato commesso prima dell'1 ottobre 1983: può essere presentata domanda di sanatoria edilizia ai sensi di tale legge;

le ragioni di credito sono successive alla legge 47/85, ma precedenti all'entrata in vigore dell'art.39 legge 724/94 e l'abuso è stato commesso prima del 31-12-93: può essere presentata domanda di sanatoria edilizia ai sensi della legge 47/85 come modificata dall'art.39 legge 724/94;

trattasi di abusi commessi tra il 31-12-93 ed il 31-3-2003: può essere presentata domanda di sanatoria edilizia rientrante nella disciplina della Legge 24.11.2003 n. 326 di conversione del D.L. 30.09.2003 n. 269 (in vigore dal 2.10.2003), come recepita dalle varie legislazioni regionali;

abusi successivi al 31-3-2003: è consentito solo l'accertamento di conformità di cui all'art.36 del T.U. (ex art.13 legge 47/85).

Nel caso di irregolarità e difformità, NON rientranti nel condono straordinario, specificare la tipologia degli abusi rilevati:

- abusi sanabili (sanatoria di tipo "ordinaria"): l'intervento risulta conforme sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;  
 non sanabili e pertanto demolibili;  
 non sanabili e non demolibili (art. 33-34 DPR 380/2001);

<sup>94</sup>Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali si indichi in casi di assenza ai requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e si verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia richieste per gli immobili urbani.

<sup>95</sup>Verifica regolarità urbanistico – edilizia: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile nel suo stato di fatto rispetto alla normativa urbanistico-edilizia (nazionale, regionale e comunale) ed ai provvedimenti autorizzativi rilasciati.

<sup>96</sup>Immobile non conforme ai titoli abilitativi: nell'ipotesi in cui l'esperto rilevi la presenza di opere eseguite in difformità o senza i prescritti titoli abilitativi, deve evidenziare tali circostanze formando un'opportuna motivazione.

<sup>97</sup> Al fine di comprendere se è possibile o meno per l'aggiudicatario la riapertura dei termini per il condono cd. Straordinario, occorre effettuare un doppio controllo relativo alla (1) data dell'insorgenza delle ragioni del credito e alla (2) data dell'abuso, così da poter stabilire se siano riaperti i termini del condono edilizio ed a quale condono aderire. Il controllo incrociato di cui sopra, richiesto dall'art. 40 L. 47/85 e successive integrazioni e modifiche, risponde all'esigenza del legislatore di non far ricadere sul creditore precedente (e poi sull'aggiudicatario) le conseguenze negative della condotta inerte del debitore che non ha curato di effettuare il condono e di sanare l'immobile. In pratica, poiché l'art. 40 L. 47/85 comporta la riapertura dei termini del condono straordinario, ogni abuso va disciplinato alla stregua della legge che lo riguarda

<sup>98</sup> Data insorgenza del credito Occorre fare riferimento al titolo da cui scaturisce il credito e non alla trascrizione del pignoramento

<sup>99</sup> Data dell'abuso Occorre verificare quando è stato commesso l'abuso

899 Eventuali costi per la regolarizzazione in base al tipo di abuso (due diligence urbanistico – edilizia) <sup>100</sup>: **non**  
900 **attinente**

901

902 Note:

903 La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed  
904 indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento  
905 delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli  
906 elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

907 La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale;  
908 ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed  
909 alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

910 Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da  
911 documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

912 In ogni caso lo scrivente invita i potenziali offerenti a verificare, a mezzo di proprio professionista di fiducia,  
913 la documentazione allegata al presente rapporto di valutazione ed in ogni caso appurare riscontro presso  
914 l'Ufficio Tecnico comunale.  
915

916

917

918

919

920

921

922

923

924

925

926

927

928

929

930

931

932

933

934

935

936

937

938

939

940

941

942

943

944

945

946

---

<sup>100</sup>Due diligence urbanistico – edilizia: 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. Specificare i costi per la rimessa in pristino e/o per l'eventuale sanatoria edilizia (comprensiva di oblazione).

## E. STATO DI POSSESSO

947  
948  
949  
950  
951  
952  
953  
954  
955  
956  
957  
958  
959  
960  
961  
962  
963  
964  
965  
966  
967  
968  
969  
970  
971  
972  
973  
974  
975  
976  
977  
978  
979  
980  
981  
982  
983  
984  
985  
986  
987

Indicare se alla data della valutazione l'immobile staggito risulta:

- libero,  
 utilizzato dai debitori esegutati,  
 occupato da soggetti terzi con titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione,  
 occupato da soggetti terzi in assenza di titolo<sup>101</sup>,  
 occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura<sup>102</sup>.

### RIEPILOGO

Solo se l'immobile risulta occupato da soggetti terzi con titolo, indicare quanto segue: **non attinente**

- a che titolo<sup>103</sup> è occupato il bene:  
 tipo di contratto:  
 estremi registrazione:  
 oggetto del contratto:  
 €/anno:  
 congruità del canone di locazione<sup>104</sup>:  
 rata:  
 durata in anni:  
 scadenza contratto:  
 cauzione a garanzia:  
 versamenti di registrazione corrisposti:

Solo se l'immobile risulta occupato da soggetti terzi, indicare se il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene ha data certa:

- antecedente (*ex ante*) alla NOTIFICA del pignoramento dell'immobile,  
 successiva (*ex post*) alla NOTIFICA del pignoramento dell'immobile.

### Altri casi particolari.

- No  
 Se sì, specificare se:  
 occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo *iure hereditatis*; in questo caso si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo;  
 è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esegutato; in questo caso si indichi il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;  
 altro (specificare):

Data ispezioni/indagini (gg/mm/aaaa): richiesta del 03/10/2018 e risposta Ag. Entrate di Chiari del 10/10/2018. (Cfr All. 03).

<sup>101</sup>Occupato da soggetti terzi in assenza di titolo: nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo (ad esempio, occupante di fatto, occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto relazionerà immediatamente il Custode Giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia. In questo caso l'esperto quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante. Il canone di mercato per definizione è la somma stimata alla quale un immobile, o uno spazio interno di un immobile, sono concessi in uso alla data della valutazione tra un locatore e un locatario con interessi contrapposti, non condizionati, secondo trattative di affitto correnti e dopo una normale attività di marketing, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 2007).

<sup>102</sup>Occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura: nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

<sup>103</sup>Titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione: es. contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; etc.

<sup>104</sup>Più probabile canone di mercato: indicare se il contratto di locazione in essere è coerente con il più probabile canone di mercato.



## F. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE

988

989

990

### Inquadramento della titolarità<sup>105</sup>

991

–tipologia atto Vendita (atto soggetto ad IVA)

992

–notaio **Dr. Fabrizio Santosuosso**

993

–data dell'atto **[REDACTED]**

994

–repertorio/raccolta **23.304/6.708**

995

–estremi registrazione **Ufficio registro di Gardone Val Trompia il 19/03/2005 Serie 11**

996

–estremi trascrizione **Brescia in data 21/03/2005 al nn. 14589/8769**

997

998

### Parti

999

Venditrice **[REDACTED]**

1000

Acquirente **[REDACTED]**

1001

1002

### Diritto di proprietà

1003

Specificare se l'immobile pignorato riguarda:

1004

l'intera, piena ed esclusiva proprietà

1005

altri diritti reali di proprietà (vedasi capitolo successivo).

1006

1007

### Note

1008

**Si precisa che nell'atto di provenienza l'esecutato acquistava oltre ai beni staggi (abitazione di cui al**

1009

**mappale 368/86 ed autorimessa di cui al mappale 368/166), anche il posto auto al P.T. individuato al**

1010

**mappale 308/195 non oggetto di pignoramento.**

1011

**Quest'ultima unità immobiliare infatti non risulta inserita nel contratto di mutuo fondiario ipotecario Notaro**

1012

**Dr. F. Santosuosso del 08/03/2005 di cui al rep. 23.305/6.709 racc.**

1013

1014

### Titoli di provenienza<sup>106</sup>

1015

1016

–tipologia atto Compravendita

1017

–notaio **Dr.ssa Chiara Graziosi**

1018

–data dell'atto **20/12/2002**

1019

–repertorio/raccolta **[REDACTED]**

1020

–estremi trascrizione **Brescia in data 23/12/2002 al nn. 57796/37109**

1021

### Parti

1022

Venditrice **Investimenti Cologne Srl**

1023

Acquirente **[REDACTED]**

1024

1025

–tipologia atto **[REDACTED]**

1026

–notaio **Dr. Calini Gerolamo**

1027

–data dell'atto **02/05/1991**

1028

–repertorio/raccolta **18504/2690**

1029

– estremi registrazione **[REDACTED]**

1030

### Parti

1031

Venditrice **Società Giada Srl**

1032

Acquirente **[REDACTED]**

1033

1034

–tipologia atto Compravendita per scrittura privata (acquisizione area urbana)

1035

–notaio **Dr. Stefano Callendo**

<sup>105</sup>Titolarità: riportare il/i titolo/i di proprietà con cui il bene immobile è prevenuto al soggetto proprietario.

<sup>106</sup>Titoli di provenienza nel ventennio: l'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

1036 -data dell'atto [REDACTED]  
1037 -repertorio/raccolta [REDACTED]  
1038 -estremi registrazione [REDACTED]  
1039 Parti  
1040 Venditrice [REDACTED]  
1041 Acquirente [REDACTED]

1042  
1043  
1044 Eventuali note/criticità<sup>107</sup>  
1045 Dall'atto di compravendita notaio Dr. F. [REDACTED] di cui al rep. 22.304/6.708 si evince  
1046 quanto segue:  
1047 "Quanto in oggetto è venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni  
1048 inerente diritto ed accessorio, dipendenza e pertinenza, con ogni servitù attiva e passiva, con il possesso  
1049 immediato.  
1050 La parte alienante, come costituita, espressamente garantisce, la proprietà e libertà da pesi e vincoli  
1051 pregiudizievoli di quanto in oggetto, ad eccezione di quanto in prosieguo citato in relazione ad iscrizione  
1052 ipotecaria ed eccezion fatta per i vincoli nascenti dalla condominialità dell'edificio.  
1053 La parte acquirente dichiara di conoscere e di accettare tutti i patti, reali ed obbligatori, contenuti:  
1054 \* **nel regolamento condominiale** relativo alle unità immobiliari in contratto, che unitamente all'elaborato  
1055 planimetrico ed alla tabella millesimale, trovasi allegato all'atto in data 7 marzo 2001 n. 64.347 di rep.  
1056 Notaio Dr. Lesandrelli, registrato a Brescia il 20 marzo 2001 e trascritto a Brescia il 14 marzo 2001 ai nn.  
1057 6.248/9.431;  
1058 \* nell'atto di **vincolo ai sensi della Legge 24 marzo 1989 n. 122** stipulato in data 22 dicembre 1998 n.  
1059 31.153 di rep. Notaio Forino, registrato a Brescia il 30 dicembre 1998 al n. 4.003 serie 2, trascritto a Brescia  
1060 il 30 dicembre 1998 ai nn. 43.916/28.851, così come modificato dall'atto in data 8 gennaio 2002 n. 8.284 di  
1061 rep. Notaio Dr.ssa Chiara Grazioli, registrato a Chiari (BS) il 14 gennaio 2002 al n. 47 Serie 2, trascritto a  
1062 Brescia il 23 gennaio 2002 ai nn. 2.828/1.921, annotato a Brescia in data 13 aprile 2002 ai nn.  
1063 16.230/2.665;  
1064 \* nell'atto in data 10 dicembre 2000 – 15 gennaio 2001 n. 89.052 – 89.487 di rep. Notaio Dr. Tomaso  
1065 Petroboni, registrato a Chiari il 25 gennaio 2001 al n. 78 Serie 2V, trascritto a Brescia il 29 gennaio 2001 ai  
1066 nn. 3.698/2.546, con il quale veniva costituita **servitù industriale relativamente alla cabina elettrica**  
1067 **interrata al servizio del complesso residenziale a favore di Enel Distribuzione SPA sede Roma**  
1068 La parte acquirente dichiara, altresì, di essere a conoscenza che l'immobile in oggetto è costruito su area  
1069 facente parte di un **piano di lottizzazione**, per il quale sono state stipulate, rispettivamente in data 23 luglio  
1070 1998 n. 30.774 di Repertorio Notaio Dr. Michele Forino, registrata a Brescia il 30 luglio 1998 al n. 4.368,  
1071 trascritta a Brescia il 28 luglio 1998 al n. 25.419 R.G. e n. 17.455 R.P., ed in data 24 aprile 1991 n. 48.414 di  
1072 rep. Notaio Dr. Gerolamo Calini, registrata a Brescia il 7 maggio 1991 al n. 2.791 serie 1 atti pubblici,  
1073 trascritta a Brescia il 4 maggio 1991 ai nn. 12.783/9.235, apposite **convenzioni urbanistiche**; la parte  
1074 acquirente dichiara di accettare tutte le clausole, di natura reale ed obbligatoria, contenute nelle sopra  
1075 citate convenzioni e che si intendono qui integralmente riportate..."  
1076

1077  
1078  
1079  
1080  
1081  
1082  
1083  
1084

<sup>107</sup>Eventuali criticità: riportare eventuali criticità desumibili o riscontabili dai titoli antecedenti i venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

## G. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

### – Opponibili all'acquirente<sup>108</sup>

Data ispezioni/indagini (gg/mm/aaaa): 22/12/2018

Indicare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente:

- non si rilevano formalità, vincoli o oneri opponibili all'acquirente,  
 si rilevano formalità, vincoli o oneri opponibile all'acquirente, il tutto come di seguito esplicitato.

#### Diritti reali<sup>109</sup>

Il pignoramento colpisce indistintamente diritti reali (su cosa propria, su cosa altrui e di godimento)

- No       Se sì, specificare se:  usufrutto  
 nuda proprietà  
 quota  
 superficie  
 enfiteusi  
 uso  
 abitazione  
 assegnazione  
 fondo patrimoniale

#### Altre forme di diritti e pesi

- No       Se sì, specificare se  diritti a favore di terzi  
 diritti demaniali  
 diritti di superficie  
 prelazione agraria  
 censo  
 livello  
 uso civico

Indicare se vi è stata affrancazione       No       Se sì, cosa:

#### Servitù relativa al Lotto staggito

- No       Se sì, specificare se  attive  
 passive

Nota di carattere generale: essendo l'unità immobiliare in esame all'interno di un complesso condominiale, nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi

<sup>108</sup>Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: indicare eventuali condizioni limitanti esistenti sull'immobile alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità che continueranno a gravare sul bene oggetto di alienazione e che resteranno in carico all'aggiudicatario. Tra questi si segnalano in linea di principio: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo, etc.

<sup>109</sup>Diritti reali: l'esperto deve precisare quali siano i diritti reali del soggetto esecutato (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼, ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

1127 servienti per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino e a regola d'arte di quanto  
 1128 eventualmente alterato.

1129

1130 Servitù generale del condominio in esame

1131 Nell'atto in data 10 dicembre 2000 – 15 gennaio 2001 n. 89.052 – 89.487 di rep. Notaio Dr. Tomaso  
 1132 Petroboni, registrato a Chiari il 25 gennaio 2001 al n. 78 Serie 2V, trascritto a Brescia il 29 gennaio 2001 ai  
 1133 nn. 3.698/2.546, viene costituita servitù industriale relativamente alla **cabina elettrica interrata** al servizio  
 1134 del complesso residenziale a favore di Enel Distribuzione SPA sede Roma.

1135

1136 Gravi vincoli edilizi ed urbanistici  No  Se sì, specificare se

1137  storico – artistico

1138  architettonici

1139  paesaggistici

1140  archeologici

1141  urbanistici

1142  amministrativi

1143  incidenti sulla attitudine edificatoria

1144  **vincolo di pertinenzialità per autorimessa ex LR 12/2005:** atto di vincolo ai sensi della Legge 24 marzo  
 1145 1989 n. 122 stipulato in data 22 dicembre 1998 n. 31.153 di rep. Notaio Forino, registrato a Brescia il 30  
 1146 dicembre 1998 al n. 4.003 serie 2, trascritto a Brescia il 30 dicembre 1998 ai nn. 43.916/28.851, così come  
 1147 modificato dall'atto in data 8 gennaio 2002 n. 8.284 di rep. Notaio Dr.ssa Chiara Grazioli, registrato a Chiari  
 1148 (BS) il 14 gennaio 2002 al n. 47 Serie 2, trascritto a Brescia il 23 gennaio 2002 ai nn. 2.828/1.921, annotato a  
 1149 Brescia in data 13 aprile 2002 ai nn. 16.230/2.665.

1150 Dal suddetto atto si evince quanto segue:

1151 *“Dette autorimesse vengono pertanto sin d'ora destinate ad essere una pertinenza dei suddetti*  
 1152 *appartamenti, a termini della Legge 122/1989. Ai sensi dell'art. 9 della suddetta legge le autorimesse da*  
 1153 *realizzare, in deroga alle vigenti norme edilizie ed urbanistiche, non potranno essere cedute separatamente*  
 1154 *agli appartamenti cui verranno legate da vincolo pertinenziale”*

1155

1156 Domande giudiziarie:  No  Se sì, specificare

1157

1158 Sequestri penali ed amministrativi:  No  Se sì, specificare

1159

1160 Convenzioni urbanistiche in corso di validità:  No  Se sì, specificare

1161 Note

1162 L'immobile in oggetto è costruito su area facente parte di un piano di lottizzazione, per il quale sono state  
 1163 stipulate apposite convenzioni urbanistiche, rispettivamente in data 23 luglio 1998 n. 30.774 di Repertorio  
 1164 Notaio Dr. Michele Forino, registrata a Brescia il 30 luglio 1998 al n. 4.368, trascritta a Brescia il 28 luglio  
 1165 1998 al n. 25.419 R.G. e n. 17.455 R.P. ed in data 24 aprile 1991 n. 48.414 di rep. Notaio Dr. Gerolamo Calini,  
 1166 registrata a Brescia il 7 maggio 1991 al n. 2.791 serie 1 atti pubblici, trascritta a Brescia il 4 maggio 1991 ai nn.  
 1167 12.783/9.235.

1168

1169 Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche (art. 31, comma, 3 DPR 380/2001<sup>110</sup>) :

1170  No  Se sì, specificare

1171

1172 Vincoli di natura condominiale:

<sup>110</sup> Art. 31, comma, 3 DPR 380/2001: se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

- 1173  No: immobile non soggetto a vincoli di natura condominiale  
 1174  Si. Se si, specificare la tipologia dei vincoli: vedasi regolamento condominiale (Cfr. All. 11 )

1175 Oneri di natura condominiale

1176 Alla data di stima, dalle informazioni assunte c/o l'Amministratore condominiale, si viene a conoscenza che  
 1177 l'esecutato è debitore nei confronti del condominio "Residence Sebino" per una somma totale e  
 1178 complessiva pari ad € 18.384,60. Nell'ultimo biennio, dal consuntivo 2016 - 2017, si apprende che risultano  
 1179 non versate somme per € 2.633,46 (Cfr. All. 11).

1180 Si precisa che tale importo potrà modificarsi al momento dell'emissione del decreto di trasferimento,  
 1181 tenendo sempre conto della limitazione della disposizione normativa (ex art. 63 disp. att. c.c., comma IV) e  
 1182 qualora siano nel frattempo deliberate delle spese per lavori straordinari oggi non prevedibili.

- 1184  Altre formalità che saranno opponibili all'acquirente: nessuna

1185  
 1186

1187 - **Non opponibili all'acquirente<sup>111</sup>**

1188

1189 Data ispezioni/indagini (gg/mm/aaaa): 22/12/2018

1190

1191 Indicare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale,  
 1192 gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

1193  non si rilevano formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non  
 1194 opponibili all'acquirente;

1195  si rilevano formalità pregiudizievoli, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno  
 1196 non opponibili all'acquirente, il tutto come di seguito esplicitato.

1197

- 1198  Iscrizioni sugli immobili

1199

1200 **Iscrizione contro** del 21/03/2005 - Reg. Part. 3157 reg. Gen. 14590 Notaio Santosuosso, di cui al Rep.  
 1201 23305/6709 del 08/03/2005.

1202 Capitale euro 130.000 - tasso 3% - Spese euro 130.000 - Totale euro 260.000 - Durata 25anni

1203 Trattasi di **ipoteca volontaria** derivante da concessione a **garanzia di mutuo** a favore di Credito Bergamasco  
 1204 SpA, cod. fisc. 00218400166.

1205 Grava sui seguenti immobili: Foglio 7 Sez. NCT, mappale **368/86** (A/2) e mappale **368/166** (C/6)

1206

1207 **Iscrizione contro** del 08/06/2009 - Reg. Part. 5102 reg. Gen. 23962 Equitalia Esatri SpA, Rep. 8138/22 del  
 1208 26/05/2009

1209 Capitale euro 13.142,14 - tasso 8,4% - Totale euro 26.284,28

1210 Trattasi di **ipoteca legale** derivante da art. 77 DPR 29/09/1973 Num. 602 a favore di Equitalia Nord Spa,  
 1211 codice fiscale 098116500152

1212 Grava sui seguenti immobili: Foglio 7 Sez. NCT, mappale **368/86** (A/2)

1213

1214 **Iscrizione contro** del 30/07/2014 - Reg. Part. 4335 reg. Gen. 25195 Equitalia Nord SpA, Rep. 1572/2214 del  
 1215 29/07/2014

1216 Capitale euro 24.306,00 tasso -% - Totale euro 48.612,00

<sup>111</sup>Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. A titolo indicativo riportare le eventuali iscrizioni ipotecarie, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le diffornità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), le diffornità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), etc.

1217 Trattasi di **ipoteca legale** derivante da art. 77 DPR 29/09/1973 Num. 602 a favore di Equitalia Nord Spa,  
1218 codice fiscale 098116500152  
1219 Grava sui seguenti immobili: Foglio 7 Sez. NCT, mappale **368/86** (A/2) e mappale 368/195 (C/6),  
1220 quest'ultimo di proprietà ma non oggetto di pignoramento.  
1221

1222  
1223  **Trascrizioni sugli immobili**  
1224 **Trascrizione contro del 29/05/2018 – Reg– Part. 14819 Reg. gen. 22943 \_ Tribunale di Brescia Rep. 3260 del**  
1225 **23/03/2018 Atto esecutivo o cautelare**  
1226 **Trattasi di verbale di pignoramento immobile** a favore di Banco BPM SpA. Cod. fisc. 09722490969.  
1227 Grava sui seguenti immobili: Foglio 7 Sez. NCT, mappale **368/86** (A/2) e mappale **368/166** (C/6)  
1228

1229  
1230 **Difformità catastali cui costo della regolarizzazione sarà detratto dal prezzo a base d'asta:**  
1231  **No,**  
1232  **Si (vedi paragrafo “storia catastale”).**  
1233

1234  
1235 **Difformità urbanistico – edilizie cui costo della regolarizzazione sarà detratto dal prezzo a base d'asta:**  
1236  **No,**  
1237  **Si (vedi paragrafo “regolarità urbanistico – edilizia”)**  
1238

1239  
1240  **Altre formalità che saranno cancellate (specificare):**  
1241

1242  
1243  
1244  
1245  
1246  
1247  
1248  
1249  
1250  
1251  
1252  
1253  
1254  
1255  
1256  
1257  
1258  
1259  
1260  
1261  
1262  
1263  
1264  
1265  
1266

## H. FORMAZIONE DEI LOTTI

1267  
1268  
1269  
1270  
1271  
1272  
1273  
1274  
1275  
1276  
1277  
1278  
1279  
1280  
1281  
1282  
1283  
1284  
1285  
1286  
1287  
1288  
1289  
1290  
1291  
1292  
1293  
1294  
1295  
1296  
1297  
1298  
1299  
1300  
1301  
1302  
1303  
1304  
1305  
1306  
1307  
1308  
1309  
1310  
1311  
1312

Indicare se è possibile alienare i beni staggiti in uno o più lotti<sup>112</sup>: trattandosi di unica abitazione “indivisibile” con autorimessa pertinenziale assoggettata a vincolo di pertinenzialità, l’immobile staggito verrà alienato come unico lotto.

Nell’ipotesi in cui sia possibile vendere i beni pignorati in più lotti, si proceda all’identificazione degli stessi: **non attinente**

### Alienazione di quote

Indicare se gli immobili siano stati pignorati solo pro quota e se gli stessi siano divisibili: non attinente poiché il titolo colpisce l’intera proprietà, sebbene la stessa è suddivisa in due quote: **non attinente**

Nell’ipotesi in cui sia possibile dividere la quota pignorata, si proceda all’identificazione dei singoli lotti indicando il valore degli stessi<sup>113</sup>: **non attinente**

Nell’ipotesi in cui sia impossibile dividere la quota pignorata, si proceda alla stima dell’intero esprimendo il giudizio di indivisibilità: **non attinente**

<sup>112</sup>Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l’esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l’individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l’esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.  
<sup>113</sup>Nell’ipotesi in cui sia possibile dividere la quota pignorata, si proceda all’identificazione dei singoli lotti indicando il valore degli stessi tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro.

## I. VALORE DEL BENE E COSTI

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato esclusivamente alla determinazione del più probabile valore di mercato con assunzioni, ovvero in condizioni di vendita forzata o coattiva, inteso come **valore che costituirà il prezzo a base d'asta.**

Trattandosi della determinazione del valore in una procedura giudiziaria, il valore di mercato sarà determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013, articolo 4 comma 1 punto 76), tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione NON possono essere soddisfatte.

E' fatto notorio che nell'ipotesi di vendita giudiziale o stragiudiziale non possono essere soddisfatte le seguenti condizioni previste dalla definizione di valore di mercato, e cioè:

1) l'importo stimato dovrebbe essere condizionato alle condizioni normali di mercato mentre nel caso in esame occorre tener di conto

– della difficoltà di accedere alla richiesta di finanziamento,

– non è possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente influenzando la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di "conoscere" l'immobile è la consulenza tecnica redatta dall'ausiliario del Giudice (ambito giudiziario) o dal perito (ambito stragiudiziale) per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile (condotto dal debitore),

– è sicuramente ridotta dell'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere all'accesso.

2) il venditore è sostituito dallo Stato (ambito giudiziale) oppure dal creditore (ambito stragiudiziale) per cui non può configurarsi una situazione nella quale lo stesso sia consenziente alle normali condizioni di mercato.

Infatti l'autorità giudiziaria può decidere il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione (...Sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto...) oppure il creditore deve fare riferimento al valore determinato dal perito (valutatore immobiliare) secondo le procedure previste dal D.Lgs n. 72 del 21 aprile 2016 (articolo 120 quinquiesdecies) e dal D.Lgs n. 385 del 1 settembre 2013 (articolo 48 bis) per determinare l'eventuale differenza tra il valore dell'immobile e l'ammontare del debito inadempito.

3) la valutazione dell'immobile è svolta dal perito (ausiliario del Giudice) in una data molto antecedente a quella dell'asta per la vendita.

4) incertezza temporale sul possesso dell'immobile da parte del debitore conduttore.

5) la pubblicità immobiliare degli immobili in vendita forzata non è conforme con quella prevista nella definizione di valore di mercato in quanto, in ambito giudiziario, la documentazione degli immobili oggetto di incanto non sono visibili nella fase attiva (cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta). Nella vendita stragiudiziale, allo stato, non è disponibile alcuna forma di pubblicità nelle forme attuate nel mercato immobiliare.

6) il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore anzi spesso è orientato (fortemente) a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali e, quindi, tempi i quali non sono definibili.

Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore, in quanto rappresenta una descrizione della situazione in cui avviene la vendita.

### **Determinazione analitica del valore di mercato<sup>114</sup> ai sensi della norma UNI 11612/2015**

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione<sup>115</sup>.

Per la determinazione analitica del valore di mercato è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

<sup>114</sup>Il più probabile valore di mercato : 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".

<sup>115</sup>Il valutatore deve specificare il metodo (o i metodi) di valutazione adottati per la determinazione analitica del valore di mercato.



- 1359 Metodo del confronto<sup>116</sup>  
 1360  Market Comparison Approach (MCA)<sup>117</sup>  
 1361  MCA + Sistema di Stima<sup>118</sup>  
 1362  Sistema di ripartizione<sup>119</sup>  
 1363 Metodo finanziario<sup>120</sup>  
 1364  Capitalizzazione diretta<sup>121</sup>  
 1365  Capitalizzazione finanziaria<sup>122</sup>  
 1366  Analisi del flusso di cassa scontato<sup>123</sup>  
 1367 Metodo dei costi  
 1368  Costo di costruzione o sostituzione eventualmente deprezzato<sup>124</sup>

1370 Motivazioni della scelta della metodica di stima utilizzata:

1371 Poiché il campione dei dati osservati deriva dall'analisi di compravendite di unità immobiliari inserite tutte  
 1372 nel complesso "Residence Ex Sebino", aventi medesime caratteristiche qualitative, la formulazione del  
 1373 valore di stima passa attraverso il metodo del confronto di mercato.

1374 Il campione dei dati osservati differenzia sostanzialmente per data formazione del prezzo, consistenze  
 1375 metriche superficiali, stato manutentivo e livello di piano.

1376  
 1377 **Si puntualizza che l'analisi estimativa ANALITICA<sup>125</sup> è riportata come "allegato 1"; a seguire si riassume**  
 1378 **solo i valori derivanti dal processo valutativo.**

#### 1380 **Analisi estimativa del più probabile valore di mercato**

1381 Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare identificato in mappa al Foglio n 07, Sez. NCT,  
 1382 **Mappale 368/86** (Cat. A/2) e **Mappale 368/166** (Cat. C/6), viene quantificato in **€ 75.000,00** (diconsi euro  
 1383 settantacinquemila)

#### 1385 **Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva (prezzo base d'asta)<sup>126</sup>**

1386 Il più probabile valore di mercato, in condizioni di vendita forzata (od espropriativa) del compendio  
 1387 immobiliare identificato in mappa al Foglio n 07, Sez. NCT, **Mappale 368/86** (Cat. A/2) e **Mappale 368/166**  
 1388 (Cat. C/6), viene quantificato in **€ 60.000,00** (diconsi euro sessantamila)

1389

<sup>116</sup>Metodo del confronto: il metodo del confronto o metodica del confronto di mercato si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti di recente con un prezzo noto, rilevati ai fini della valutazione.

<sup>117</sup>Il market comparison approach (MCA): il MCA rientra nelle stime pluriparametriche più diffuse ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima (subject) e altri beni simili (comparabili) per caratteristiche tecniche economiche e per segmento di mercato.

<sup>118</sup>Sistema di stima: il sistema di stima è una formalizzazione matematica del MCA che permette di risolvere il problema della stima del valore di mercato anche in presenza di elementi di confronto qualitativi inestimabili (panoramicità, inquinamento, affacci, etc.).

<sup>119</sup>Sistema di ripartizione: il 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.

<sup>120</sup>Metodo finanziario: il metodo finanziario o metodica di stima della capitalizzazione del reddito comprende i metodi, le tecniche e le procedure atte ad analizzare le capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel suo valore capitale.

<sup>121</sup>Capitalizzazione diretta: la capitalizzazione diretta (direct capitalization) converte in modo diretto e istantaneo il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione calcolato analiticamente.

<sup>122</sup>Il metodo della capitalizzazione finanziaria: la capitalizzazione finanziaria (yield capitalization) applica il calcolo finanziario alla serie dei redditi annuali netti e del valore di rivendita al termine del periodo di disponibilità dell'immobile da stimare.

<sup>123</sup>Analisi del flusso di cassa scontato: l'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis - DCFA) si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile. Il flusso di cassa è costituito da costi e ricavi dell'immobile da valutare.

<sup>124</sup>Metodo dei costi: il metodo dei costi (cost approach) determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato. 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.

<sup>125</sup>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. Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima, stime sintetiche o stime monoparametriche in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

<sup>126</sup>Sulla scorta del valore di mercato di cui al punto precedente, procedere al calcolo del valore in condizioni di vendita forzata o coattiva, tenendo conto degli oneri opponibili all'acquirente, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita in libero mercato e l'alienazione forzata del bene. Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi: svalutazione dei prezzi di mercato tra data stima e data di disponibilità del bene, deterioramento del bene per scarsa manutenzione fra data stima e data disponibilità, svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo e vizi occulti sull'usato, spese per pulizia/trasloco dei locali abbandonati, spese legali per sfratto quando l'immobile risulta occupato alla data di assegnazione, etc.

1390 **Note estimative**

1391 Determinazione dell'incidenza del valore per metro quadrato [€/m<sup>2</sup>], rispetto al valore di vendita forzata, il  
1392 tutto come disposto dall'art. 568 c.p.c., post d.l. 83/2015, convertito con modificazioni in l. n. 132/2015:  
1393 L'incidenza del valore per metro quadrato riferito al valore di mercato in condizioni di vendita coattiva del  
1394 compendio immobiliare identificato in mappa al Foglio n 07, Sez. NCT, **Mappale 368/86** (Cat. A/2) e  
1395 **Mappale 368/166** (Cat. C/6), viene quantificato in **€/m<sup>2</sup> 620,00 circa**

1396

1397 **Analisi estimativa dell'eventuale valore della quota: non attinente**

1398

1399 Verifica del migliore e più conveniente uso<sup>127</sup> (HBU\_ Highest and Best Use ).

1400 L'attuale valore dell'immobile (MVEU\_ Market value of the existing use) rappresenta il massimo valore tra il  
1401 valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati:

1402  Si1403  No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare l'analisi estimativa)

1404

1405

1406

1407

1408

1409

1410

1411

1412

1413

1414

1415

1416

1417

1418

1419

1420

1421

1422

1423

1424

1425

1426

1427

1428

1429

1430

1431

1432

1433

1434

<sup>127</sup>Migliore e più conveniente uso: il miglior e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use) rappresenta 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. 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 ammesse. Nel caso in cui si verifici che esistono uno o più destinazioni diverse dal uso corrente, il valore di mercato è posto pari al valore atteso ovvero alla media ponderata dei possibili valori.

## J. OSSERVAZIONI FINALI

1435  
1436  
1437  
1438  
1439  
1440  
1441  
1442  
1443  
1444  
1445  
1446  
1447  
1448  
1449  
1450  
1451  
1452  
1453  
1454  
1455  
1456  
1457  
1458  
1459  
1460  
1461  
1462  
1463  
1464  
1465  
1466  
1467  
1468  
1469  
1470  
1471  
1472  
1473  
1474  
1475  
1476  
1477  
1478  
1479  
1480  
1481  
1482

Informazioni e note che l'esperto ritiene rilevanti diverse da quelle precedentemente palesate: nessuna

Assunzioni<sup>128</sup>: nessuna

Condizioni limitative<sup>129</sup>: si precisa che il presente rapporto di valutazione, se pubblicato, anche ai soli fini pubblicitari ed anche solo parzialmente (per es. senza allegati), dovrà tassativamente essere “depurato” da tutti i dati sensibili riferiti alle generalità degli esecutati, di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimi, di eventuali soggetti terzi, di tutto quanto non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di alienazione coattiva.  
Tale onere competerà al soggetto che intenderà procedere alla divulgazione del presente documento.  
Lo scrivente valutatore si ritiene quindi esonerato da ogni forma di azione legale per il mancato rispetto delle norme sulla privacy.

Giudizio sulla commerciabilità/vendibilità dell'immobile

L'esperto incaricato evidenzia, in termini generici, una situazione di recessione del ciclo immobiliare (*Falling Market*), che limita ne l'immediata commerciabilità, sia nel breve sia nel medio periodo.

I tempi di alienazione degli immobili soggetti a procedure esecutive sono generalmente rilevanti, dettati dall'attuale crisi del settore immobiliare, nonché dal numero elevato degli esperimenti (o bandi di vendita) necessari alla loro assegnazione.

Da indagini ed ispezioni effettuate alla data di stima risultano, sul complesso immobiliare “Residence Sebino”, altre procedure coattive in atto, che aumentano di fatto lo stock di fabbricati invenduti in regime di vendita forzata.

Si sottolinea infine che, normalmente, in questo preciso periodo storico, nelle procedure giudiziarie, il valore di aggiudicazione in fase d'asta è fortemente inferiore rispetto al valore in libero mercato, penalizzando quindi, in fase di riparto spese, sia il creditore procedente (ed eventuali intervenuti) sia i soggetti esecutati.

<sup>128</sup>Assunzioni: le assunzioni sono proposizioni ritenute essere vere per certi fini. Le assunzioni comprendono fatti, condizioni o situazioni che influiscono sull'oggetto o sull'approccio della valutazione. Sono proposizioni che, una volta dichiarate, devono essere accettate al fine di comprendere la valutazione. Le assunzioni alla base di una valutazione devono essere motivate.

<sup>129</sup>Condizioni limitanti: le condizioni limitanti sono limiti imposti alla valutazione richiesti generalmente dalla committenza, dal valutatore e dalla normativa.

## K. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto geom. **Matteo Negri**, in qualità di esperto incaricato dal Tribunale di Brescia in data 20/07/2017, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4267, in applicazione agli standard internazionali (IVS) ed europei (EVS) di valutazione, al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, 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;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- che non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- di possedere esperienza e competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- di aver ispezionato di persona la proprietà;
- che nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato ed espletato dallo scrivente, che rimane a disposizione per ogni chiarimento, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3, del "Capitolo 13 – Codice Deontologico" del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed esplicitati anche nella norma UNI 11558:2014, nonché conformemente ai requisiti tecnici indicati nell'appendice A, punto A.3 della norma UNI 11612:2015

F.to  
L'esperto incaricato dal G.E.  
Geom. Matteo Negri



Qualifiche dell'esperto incaricato:

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010

Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa

Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGL/2020/3

Date

Della valutazione<sup>130</sup> : 26/09/2018 (data giuramento)

Del rapporto valutazione<sup>131</sup> : 28/12/2018

<sup>130</sup>Data della valutazione: riportare la data in cui si applica la stima del valore

<sup>131</sup>Data del rapporto di valutazione: riportare la data del rapporto

## L. PRINCIPALI RIFERIMENTI NORMATIVI

1531  
1532  
1533  
1534  
1535  
1536  
1537  
1538  
1539  
1540  
1541  
1542  
1543  
1544  
1545  
1546  
1547  
1548  
1549  
1550  
1551  
1552  
1553  
1554  
1555  
1556  
1557  
1558  
1559  
1560  
1561  
1562  
1563  
1564  
1565  
1566  
1567  
1568  
1569  
1570  
1571  
1572  
1573  
1574  
1575  
1576  
1577  
1578  
1579  
1580  
1581

### Codice di Procedura Civile

- Art. 474 Titolo esecutivo
- Art. 491 Inizio dell'espropriazione
- Art. 492 Forma del pignoramento
- Art. 518 Forma del pignoramento
- Art. 567 Istanza di vendita
- Art. 568 Determinazione del valore dell'immobile
- Art. 569 Provvedimento per l'autorizzazione della vendita
- Art. 576 Contenuto del provvedimento che dispone la vendita
- Art. 577 Indivisibilità dei fondi
- Art. 632 Effetti dell'estinzione del processo

### Disposizioni di Attuazione del Codice di Procedura Civile

- Art. 15 Iscrizione nell'albo
- Art. 161 Giuramento dell'esperto e dello stimatore
- **Art. 173 bis Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto**

### Codice Civile

- Art. 720 Immobili non divisibili.
- Art. 722 Beni indivisibili nell'interesse della produzione nazionale.
- Art. 727 Norme per la formazione delle porzioni
- Art. 1114 Divisione in natura

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380: Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

Legge 28 febbraio 1985, n. 47: Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico – edilizia. Sanzioni amministrative e penali.

D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il 27/06/2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20/08/2015 – supplemento ordinario n. 50: Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'Amministrazione Giudiziaria.

### Norme UNI

- UNI 11558/2014: requisiti di conoscenza, abilità e competenza del Valutatore immobiliare.
- UNI 11612/2015: stima del valore di mercato degli immobili.

### Circolari

- Circolare dell'Ag. del Territorio nr. 02/2010 prot. 36607 lettera e): variazioni delle unità immobiliari per le quali non sussiste l'obbligo di dichiarazione

## M. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

1582  
1583  
1584  
1585  
1586  
1587  
1588  
1589  
1590  
1591  
1592  
1593  
1594  
1595  
1596  
1597  
1598  
1599  
1600  
1601  
1602  
1603  
1604  
1605  
1606  
1607  
1608  
1609  
1610  
1611  
1612  
1613  
1614  
1615  
1616  
1617  
1618  
1619  
1620  
1621  
1622  
1623  
1624  
1625  
1626  
1627  
1628  
1629  
1630  
1631

- IVSC: International Valuation Standards. IVSC, 2007.
- EVS: European Valuation Standards. TEGoVA, 2012
- Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard, IV edizione, Tecnoborsa.
- Standard professionali di valutazione \_ RICS 2012
- Simonotti. M: Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Simonotti. M: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone
- Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione – CNF – CNGeGL
- Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche.
- L.G. ABI NPL \_ linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili