

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

Esecuzione Immobiliare n. 9/2024

Giudice Esecuzioni: **Dott. Gianluigi Canali**
G.O.P. delegato dell'Esecuzione: **Dott. Davide Foppa Vicenzini**

Anagrafica

Creditore procedente: Condominio Fucsia
Con sede in Via Mazzini, n. 41-51
25080 Mazzano (Bs)
c.f. 98092500176

Rappresentato dal legale: Avv. Andrea Zantedeschi
Via Cipro, n. 30
25124 Brescia
Tel + 39 030 2420773
E mail: andrea.zantedeschi@brescia.pecavvocati.it

Esecutati: Sig. ...OMISSISS...
residente in ...OMISSISS...,
...OMISSISS...
C.f. ...OMISSISS...
proprietario per la quota di 1/2
Sig. ra ...OMISSISS...
residente in...OMISSISS...
...OMISSISS...
C.f. ...OMISSISS...
proprietaria per la quota di 1/2

Arch. Federica Venturini
con studio in via Enrico Tazzoli n. 8
25128 Brescia (Bs)
Tel + 39 338 3952254
E mail: federica.venturini@archiworldpec.it

Esperto incaricato:

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto: 26.03.2024
Conferimento d'incarico di stima: 09.04.2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 02.10.2024
Data del rapporto di valutazione: 28.08.2024

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1/1: APPARTAMENTO CON CANTINA E BOX

Descrizione sintetica

Trattasi di un appartamento con cantina e box di pertinenza, sito nel comune di Mazzano (Bs), in frazione Molinetto, facente parte di un grande complesso immobiliare formato da due corpi speculari, edificati di fronte alla sede Municipale. L'edificio interessato, con accesso dai civici n. 41/51 di via Giuseppe Mazzini, è denominato Condominio Fucsia. L'alloggio al primo livello, servito da ascensore, è un trilocale con due balconi e presenta cantina e garage nell'interrato.

Lo stato di conservazione e la manutenzione dei luoghi appaiono nel complesso buoni.

Ubicazione : **via Giuseppe Mazzini n. 41/51, Mazzano (Bs)**

Identificativi catastali : **al Catasto Fabbricati sez. NCT, fg 8, Mapp. 137 sub 11 e sub 40**

Quota di proprietà : $\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$ a favore di ciascuno dei due esecutati

Diritto di proprietà : -----

Divisibilità dell'immobile : indivisibile

Più probabile valore in libero mercato: **€ 122.400,00** (diconsi Euro centoventiduemilaquattrocento/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Il 2° Rapporto sul Mercato Immobiliare 2024 di Nomisma rileva che, negli ultimi 18 mesi, il mercato italiano ha evidenziato una riduzione delle compravendite imputabile all'uscita dallo stesso della componente dipendente dal credito bancario, mentre sono cresciuti gli acquisti senza mutuo. I prezzi delle abitazioni in ottimo e buono stato sono cresciuti ancora, così pure, sul mercato della locazione, la crescita della domanda ha fatto sì che non si arrestasse l'ascesa dei canoni.

Pertanto sembrerebbe che la traiettoria sia destinata all'ascesa anche se, almeno inizialmente, il passo non sarà spedito per la prudenza degli istituti di credito, che non verrà meno nell'immediato.

Valutato il caso in oggetto, di tipologia appetibile per famiglie, e considerato che in media servono circa di 6 mesi di tempo per concludere una compravendita, si rileva una media possibilità di commerciabilità nel breve periodo.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Conformità catastale ☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 16

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

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

Limitazioni

Assunzioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Gli immobili oggetto di stima risultano liberi da privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che possano limitarne la piena proprietà e la libera disponibilità, fatta eccezione per le seguenti formalità nel ventennio:

- ISCRIZIONE CONTRO del 31/12/2003 – n. ...OMISSISS...
Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- ISCRIZIONE CONTRO del 9/11/2023 – n. ...OMISSISS...
Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario
- ISCRIZIONE CONTRO del 24/11/2023 – n. ...OMISSISS...
Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/01/2024 – n. ...OMISSISS...
Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Brescia.

Indice

LOTTO NR. 1/1: APPARTAMENTO CON CANTINA E BOX

1.	Inquadramento dell'immobile.....	4
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	7
3.	Audit documentale e Due Diligence.....	11
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	11
3.2	Rispondenza catastale.....	13
3.3	Verifica della titolarità.....	14
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	16
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	16
6.	Fasi – Accertamenti e date delle indagini.....	17
7.	Analisi estimativa.....	18
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	19
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	20
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	21
11.	Bibliografia.....	21
12.	Note di riferimento.....	21

.LOTTO NR. 1/1 APPARTAMENTO CON CANTINA E BOX

.1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO ¹

Localizzazione ² ☒ Provincia : Brescia ☒ Comune: Mazzano ☒ Frazione: Molinetto

☐ Località: ☐ Quartiere: ☒ Via/Piazza: Via Giuseppe Mazzini ☒ Civico n. : 41/51

Zona ☒ Urbana ☒ Centrale ☐ Semi-centrale ☐ Periferica
☐ Extra urbana ☐ Agricola ☐ Industriale ☐ Artigianale ☐ Residenziale



Mappa geografica Geopoi Maps - Agenzia delle Entrate Latitudine 45.50421 – Longitudine 10.36314

☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile ³** ☒ Residenziale ☐ Direzionale ⁴ ☒ Commerciale
☐ Turistico-ricettivo ☐ Industriale ☐ Artigianale ☐ Terziario ⁵ ☐ Sportiva ☐ Agricolo
☒ **Tipologia immobiliare ⁶** ☐ Terreno ☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- ☐ nuovo ⁷ ☐ ristrutturato ⁸ ☐ semi-nuovo ⁹
☒ usato ¹⁰ ☐ rudere ¹¹

Indicare se l'immobile è :

☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati** ¹²

- ☐ indipendente ☒ in condominio
☐ fabbricato storico ☐ fabbricato singolo
☒ fabbricato in linea ☐ fabbricato rurale
☐ fabbricato a schiera ☐ fabbricato tipo bi-famigliare
☐ fabbricato tipico ☐ fabbricato a corte



Orto foto Google Maps

☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari** ¹³

- ☒ appartamento ☐ appartamento (attico)
☐ appartamento (loft¹⁴) ☐ villa
☐ villino ☐ villetta a schiera ☒ autorimessa
(garage/box) ☐ posto auto coperto (fabbricato)
☐ posto auto coperto (tettoia) ☐ posto auto scoperto
☒ cantina ☐ altro:

☑ Caratteristiche generali dell'immobile *Descrizione sintetica (da sopralluogo)*

- ☑ Struttura in elevazione: con ossatura in c.a. (pilastri e travi);
- ☑ Solai: di tipo prefabbricato a lastre (H= 4+20+4/5cm) a piano terra, con struttura in acciaio e legno per l'ammezzato; del tipo gettato in opera (H=20+4cm) dal primo livello;
- ☑ Copertura: del tipo piano
- ☑ Murature portanti: fondazioni in c.a. in parte continue, in parte con plinti isolati; muri dell'interrato in c.a. con pilastri in c.a.;
- ☑ Coibentazioni/Impermeabilizzazioni: non rilevabili;
- ☑ Divisori tra unità: non rilevabili;
- ☑ Infissi esterni: serramenti in legno mordenzato tinta noce con vetro-camera e tapparelle in pvc;
- ☑ Infissi interni: porte di tipo liscio, in legno tamburato tipo douglas, porta d'ingresso del tipo blindato; chiusura di cantina con battente e del box con basculante, entrambi del tipo metallico;
- ☑ Pavimenti e rivestimenti: in piastrelle di gres o similare per soggiorno cottura e terrazze (presumibilmente antiscivolo), in parquet per corridoio e camere, in materiale ceramico per il bagno, compresi i rivestimenti anche della zona cottura; cantina e box presentano finitura in cemento liscio;
- ☑ Impianto riscaldamento: autonomo, con termosifoni in ghisa collegati ad una caldaia murale esterna collocata in balcone;
- ☑ Impianto sanitario: l'acqua calda sanitaria è riscaldata dalla caldaia autonoma; le apparecchiature sanitarie sono di tipo medio-standard;
- ☑ Impianto gas: a metano;
- ☑ Impianto elettrico: del tipo sottotraccia con materiali e componenti standard;
- ☑ Impianto climatizzazione: assente come motori ed apparecchi, ma esiste la predisposizione per impianto parziale;
- ☑ Altri impianti : non presenti;
- ☑ Allaccio fognatura: scarichi fognari attestati conformi alla L.R. 62/1985 e ad una determinazione comunale;
- ☑ Fonti rinnovabili : non presenti;
- ☑ Finiture esterne: facciate intonacate al civile e tinteggiate con pittura ai silicati; parapetti dei balconi con ringhiere in ferro di colore grigio; canali, pluviali e lattoneria in alluminio preverniciato, banchine e davanzali in marmo di Botticino;
- ☑ N. totale piani: quattro + uno (ammezzato) livelli fuori terra; uno interrato

☑ **Dimensione**¹⁵ ☐ Piccola ☒ Media ☐ Grande

☑ Caratteri domanda e offerta¹⁶

☒ Lato acquirente

- ☒ Privato
- ☐ Società
- ☐ Cooperativa
- ☐ Ente

☒ Lato venditore

- ☐ Privato
- ☐ Società
- ☐ Cooperativa
- ☐ Ente

☒ Esecuzione Immobiliare: asta

☒ **Forma di mercato**¹⁷

☒ Concorrenza monopolistica¹⁸

☐ Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹

☐ Oligopolio²⁰

☐ Monopolio²¹

☐ Monopolio bilaterale²²

☒ **Filtering**²³

☒ Assente

☐ Up

☐ Down

☒ **Fase del mercato immobiliare**²⁴

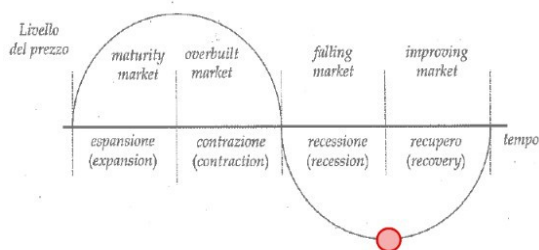
☒ Recupero²⁵

☐ Espansione²⁶

☐ Contrazione²⁷

☒ Recessione²⁸

Note: -----



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica degli immobili staggiati³⁰

Il condominio Fucsia è caratterizzato al piano terreno, sul fronte principale, da portici che servono negozi dotati di mezzanino e presenta, su un lato secondario, l'accesso pedonale alle abitazioni dei livelli sovrastanti.

Il distributivo comune, dotato anche di ascensore, conduce a 13 unità residenziali suddivise su tre piani fuori terra, mentre 13 cantine e 15 garages si trovano al piano interrato.

L'alloggio al piano primo è un trilocale di media grandezza (68,65 mq) con zona giorno che funge sia da ingresso che da soggiorno-cottura, mentre il reparto notte è distribuito, mediante corridoio, in due stanze da letto e un bagno. La porta blindata immette direttamente al soggiorno-cottura, che conduce verso un balcone, rivolto su strada, e verso l'atrio della zona notte. Essa è suddivisa in: ampia camera singola con ulteriore terrazzo coperto, stanza matrimoniale con affaccio sul balcone del reparto giorno, bagno finestrato. Il corridoio ha un'armadiatura contenete l'attacco per la lavatrice.

Completano i beni la cantina (5,32 mq) ed il box (17,10 mq) ubicati nell'interrato, comune ad altre proprietà. L'accesso carrabile avviene mediante scivolo, preceduto da cancello automatico, collocato in una diramazione della via principale.

L'alloggio ha fronti liberi ad est ed ovest, sui lati restanti confina con altre proprietà e zona comune. E' esposto discretamente e ha buona ventilazione.

L'illuminazione delle stanze con affacci sui balconi è buona, un po' penalizzata dall'ombra creata dal solaio di copertura degli spazi esterni, anche se tale fatto è un beneficio per la loro fruizione. E' un trilocale funzionale poiché ha limitata superficie destinata a distributivo, pur difettando di una zona a filtro come ingresso. Cantina e box di pertinenza sono ottimi accessori, anche perché serviti da ascensore.

Identificazione catastale³¹

☒ Comune Censuario: Mazzano ☒ Tipologia Catasto ☐ Terreni ☒ Fabbricati

☒ Identificativo ☒ Sezione NCT ☒ Foglio 8:

- ☒ Particella 137 ☒ Subalterno 11: appartamento a S1, 1

Confini Indicare i confini catastali:

- relativamente al Piano 1° (abitazione):

☒ Nord: altra proprietà; ☒ Est: muro perimetrale; ☒ Sud: muro perimetrale, altra proprietà e distributivo comune; ☒ Ovest: muro perimetrale;

- relativamente al Piano interrato (cantina):

☒ Nord: distributivo comune; ☒ Est, Ovest: altra proprietà; ☒ Sud: muro perimetrale;

- ☒ Identificativo ☒ Sezione NCT ☒ Foglio 8:

☒ Particella 137 ☒ Subalterno 40: autorimessa a S1

Confini Indicare i confini catastali:

☒ Nord, Sud: distributivo comune; ☒ Est, Ovest: altra proprietà.

Consistenza

☒ Rilievo ☒ Interno ed esterno ☐ Solo esterno

☒ Diretto in loco ☐ Collaboratore

☒ Desunto graficamente da:

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

☒ Data del sopralluogo 25/06/2024

Criterio di misurazione

☒ SEL³²- Superficie Esterna Lorda

☐ SIL³³ - Superficie Interna Lorda

☐ SIN³⁴- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

			Indice mercantile ³⁵	Sup. corretta
Superficie principale abitazione P 1°	m ²	68,65	100 %	68,65
Superficie secondarie				
<input checked="" type="checkbox"/> Balcone (est) P 1°	m ²	7,13	35 %	2,50
<input checked="" type="checkbox"/> Terrazzo (ovest) P 1°	m ²	6,82	35 %	2,39
<input type="checkbox"/> Veranda	m ²	____, ____	____ %	
<input type="checkbox"/> Soffitta ³⁶	m ²	____, ____	____ %	
<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	m ²	____, ____	____ %	
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ²	____, ____	____ %	
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ²	____, ____	____ %	
<input type="checkbox"/> Locali taverna	m ²	____, ____	____ %	
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina separata ³⁹	m ²	5,32	50 %	2,66
<input type="checkbox"/> Accessorio separato ⁴⁰	m ²	____, ____	____ %	
<input type="checkbox"/> Portico	m ²	____, ____	____ %	

<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ²	17,10	50 %	8,55
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ²	____, ____	____ %	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ²	____, ____	____ %	
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ²	____, ____	____ %	
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva	m ²	____, ____	____ %	
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹ scoperta	m ²	____, ____	____ %	
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ²	____, ____	____ % ,	
<input type="checkbox"/> Altro				

Superficie commerciale ⁴²totale mq 84,75 arrotondato a m² **85,00**

Note: Per gli indici mercantili si fa riferimento alle note e avvertenze contenute nel Borsino immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Brescia

Caratteristiche qualitative

Mazzano è un comune di pianura, di 12 669 abitanti in provincia di Brescia, classificato "comune sparso" poiché costituito da tre frazioni: Mazzano (a nord), Molinetto (in centro) e Ciliverghe (a sud). Il territorio è attraversato: dalla nuova strada statale 11 Padana Superiore (Tangenziale Sud), dalla vecchia, ora strada provinciale 114; dalla nuova Strada statale 45 bis Gardesana Occidentale e dall'originario tracciato di quest'ultima, ossia la provinciale 116 Virle Treponti-Villanuova sul Clisi. Dalla provinciale 114 si dirama la provinciale 4 per Padenghe sul Garda. A sud di Ciliverghe passa la ferrovia Milano-Venezia, mentre la stazione ferroviaria più vicina è quella di Ponte San Marco-Calcinato. Adagiato ai piedi degli ultimi rilievi delle Prealpi bresciane a nord, disteso sotto le rocce del Poggio S. Martino, il suo territorio ha nel complesso un profilo irregolare, con variazioni altimetriche accentuate, ed è irrigato dal Naviglio Grande Bresciano e dalle acque del torrente Rino. L'abitato, che fa registrare una forte espansione edilizia ha, di contro, un andamento plano-altimetrico sostanzialmente pianeggiante.

L'economia locale non ha abbandonato l'agricoltura: si coltivano cereali, foraggi e viti; molto sviluppato è l'allevamento dei suini e altri animali (bovini, caprini, equini e avicoli) cui si connettono l'industria lattiero-casearia e quella per produzione, lavorazione e conservazione delle carni. Il settore secondario è rappresentato nei comparti: tessile, metalmeccanico, dell'editoria ed edile. Il terziario si compone dell'insieme dei servizi, tra i quali quello bancario, della casa di riposo, di istituti d'istruzione primaria e secondaria di primo grado, della biblioteca e dal Museo della Donna. Le strutture ricettive offrono possibilità di soggiorno e ristorazione, quelle sanitarie garantiscono il servizio farmaceutico.

I beni oggetto di stima sono costituiti da un appartamento al primo piano, servito da ascensore e dotato di due balconi, con pertinenze quali un garage e una cantina. La tipologia è quella di un trilocale, articolato in un ingresso nel soggiorno con cottura, un corridoio che da accesso al reparto notte distribuito in due camere da letto ed un bagno.

Il percorso distributivo è funzionale, rapportato alla dimensione dello spazio abitativo, che gode di una buona ventilazione, garantita da due fronti opposti. L'esposizione è discreta, dati due lati liberi sull'asse est-ovest. Le finiture, sia esterne che interne, sono di tipo medio; il livello di manutenzione è sufficiente.

Caratteristiche delle unità oggetto di valutazione

<input checked="" type="checkbox"/> Livello di piano ⁴³	Piano interrato, Piano 1°						
<input checked="" type="checkbox"/> Ascensore ⁴⁴	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Vetustà dell'ascensore (anni): 24 circa				
<input checked="" type="checkbox"/> N. servizi ⁴⁵ 1	<input checked="" type="checkbox"/> W.c.	<input checked="" type="checkbox"/> Lavabo	<input checked="" type="checkbox"/> Bidet	<input checked="" type="checkbox"/> Vasca	<input type="checkbox"/> Vasca con doccia		

☐ Vasca con idromassaggio ☐ Doccia con idromassaggio ☐ Doccia ☐ Scaldabagno elettrico

☒ Vetustà del bagno (anni): 24 circa

Impianti in dotazione

Riscaldamento : ☒ Presente : Vetustà (anni): 24 circa per risalire al periodo di costruzione dell'edificio ☐ Assente:

Se presente indicare la tipologia ☐ Centralizzato ☒ Autonomo

Alimentazione: ☒ metano ☐ gas ☐ gas propano liquido ☐ olio combustibile

☐ elettrico ☐ pompa di calore ☐ biocombustibili ☐ teleriscaldamento

☒ Elementi radianti: ☒ radiatori ☐ pavimento ☐ aria ☐ altro

☒ Condizionamento: ☐ Presente : Vetustà (anni): _____ ☒ Assente

Se presente indicare se ☐ Totale ☐ Parziale : Vetustà (anni): _____

☒ Solare termico (produzione acqua calda) ☐ Presente : Vetustà (anni) _____ ☒ Assente

☒ Elettrico ☒ Presente : Vetustà (anni): 24 circa per risalire al periodo

di costruzione dell'edificio ☐ Assente

☒ Idraulico ☒ Presente : Vetustà (anni): 24 circa per risalire al periodo

di costruzione dell'edificio ☐ Assente

☒ Antifurto ☐ Presente : Vetustà (anni) _____ ☒ Assente

☒ Pannelli solari (fotovoltaico) ☐ Presente : Vetustà (anni) _____ ☒ Assente

☒ Impianto geotermico ☐ Presente : Vetustà (anni) _____ ☒ Assente

☒ Domotica ☐ Presente : Vetustà (anni) _____ ☒ Assente

Manutenzione fabbricato ⁴⁶ ☐ Minimo ⁴⁷ ☒ Medio ⁴⁸ ☐ Massimo ⁴⁹

Manutenzione unità immobiliare ⁵⁰ ☐ Minimo ⁵¹ ☒ Medio ⁵² ☐ Massimo ⁵³

Classe energetica ☐ Classe desunta dall'APE ☐ A+ ☐ A ☐ B ☐ C ☐ D ☐ E ☐ F ☐ G

☒ Non desumibile e/o non obbligatorio alla data di rilascio dell'agibilità.

Note: dalla visura sul portale, l'APE (cod. id. 1710700007013) depositato il 2/04/2013, risulta scaduto il 2/04/2023 per decorrenza dei 10 anni dal deposito nel CEER

☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Inquinamento ☒ Atmosferico ☒ Non rilevabile/Assente ☐ Presente

☒ Elettromagnetico ☒ Non rilevabile/Assente ☐ Presente

☒ Ambientale ☒ Non rilevabile/Assente ☐ Presente

☒ Acustico ☒ Non rilevabile/Assente ☐ Presente

Esposizione prevalente dell'immobile ⁵⁴ ☐ Minimo ⁵⁵ ☒ Medio ⁵⁶ ☐ Massimo ⁵⁷

Luminosità dell'immobile ⁵⁸ ☐ Minimo ⁵⁹ ☒ Medio ⁶⁰ ☐ Massimo ⁶¹

Panoramicità dell'immobile ⁶² ☐ Minimo ⁶³ ☒ Medio ⁶⁴ ☐ Massimo ⁶⁵

Funzionalità dell'immobile ⁶⁶ ☐ Minimo ⁶⁷ ☒ Medio ⁶⁸ ☐ Massimo ⁶⁹

Finiture dell'immobile ⁷⁰

☐ Minimo ⁷¹ ☒ Medio ⁷² ☐ Massimo ⁷³

Altro : _____

.3. Audit documentale e Due Diligence ⁷⁴

.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica ⁷⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Concessione Edilizia: - C.E. n. 93/98 con contributo, autorizzata il 16.09.1998 su richiesta del 9.04.1998 al prot. 5295_ P.E. n. 37/98, per nuova costruzione di fabbricato residenziale di 26 appartamenti e 4 negozi;

☒ Denuncia Inizio Attività: - D.I.A. presentata al prot. n. 10121 del 16/06/2000 (P.E. n. 76/AE/00) di variante alla P.E. n. 37/98 per opere gratuite in complesso residenziale-commerciale (ridistribuzione interna appartamenti e lievi modifiche di facciata);

☐ Segnalazione Certificata di Inizio Attività ☒ Altro: Denuncia opere in C.A. con deposito al n. pos. 37/98 del 9/06/1999 al prot. n. 8693 e integrazione pratica opere in C.A. con deposito al n. pos. 37/98 del 7/06/2000 al prot. 9623; Verbale di Collaudo statico del 30/06/2000 al prot. n. 010962 ☐ Pratiche in sanatoria ☐ Condonò edilizio:

☒ Certificato Abitabilità/agibilità ☒ Presente: richiesta al prot. n. 11044 del 3/07/2000 rilasciata al prot. n. 14560 del 7.09.2000 ☐ Assente Motivo assenza:

Indicare la documentazione visionata (Data la quantità di documenti che compongono le pratiche esaminate, si è scelto di citare solo i documenti pertinenti ed in modo sintetico):

C.E. n. 93/98 del 16/09/1998 (P.E. n. 37/98) composta dai seguenti documenti:

- determinazione del responsabile area tecnica sulla domanda di C.E., calcolo oneri urbanizzazione e contributo costo di costruzione;
- rilascio di Concessione edilizia onerosa al prot. n. 13525;
- n. 18 tavole architettoniche;
- denuncia di opere in c.a. al prot. n. 8693 del 9/06/1999 con n. 75 tavole;
- integrazione pratica opere in c.a. al prot. n. 9623 del 7/06/2000 con n. 19 tavole;
- dichiarazione di inizio lavori;
- dichiarazione di conformità ai sensi L.9/01/89 n. 13, DM 236/89 e L.R. 20/01/89 n.6 (barriere architettoniche) con relazione tecnica ed elaborati;
- determina del responsabile area tecnica sulla domanda di allacciamento alla fognatura comunale con attestazione del progettista che lo schema fognario rappresentato è conforme alla L.R. 62/85;

- relazione tecnico-geologica.

D.I.A. al prot. n. 10121 del 16/06/2000 (P.E. n. 37/98 - 76/AE/00) composta dai seguenti documenti:

- comunicazione per opere gratuite in variante a concessione già rilasciata;
- n. 26 tavole architettoniche;
- dichiarazione del progettista opere in c.a. che le strutture sono state calcolate a norma di legge;
- dichiarazione del progettista opere in c.a. completamento strutture e relazione struttura ultimata;
- risultati di laboratorio prove di trazione e compressione;
- certificato di collaudo statico al prot. n. 010962 del 30/06/2000;

Pratica di abitabilità rilasciata il 7/09/2000 al prot. n. 14560 composta dei seguenti documenti:

- dichiarazione di fine lavori, presentazione documenti e richiesta certificato di agibilità/abitabilità;
- permesso di abitabilità del 3/07/2000;
- dichiarazione di conformità (art. 9 L. n. 46/90) degli impianti: elettrico (31.05.2000), idrico (24.05.2000), termico e sanitario (8.06.2000), di trasporto ed utilizzazione gas (24.05.2000), di protezione antincendio (24.05.2000), radiotelevisivo e di protezione scariche atmosferiche (25.05.2000), impianto di sollevamento (25.05.2000);
- attestazione di avvenuta presentazione della dichiarazione di iscrizione a Catasto dell'immobile - UTE in data 31.05.2000 al prot. n. 39453, con copie delle planimetrie catastali;
- dichiarazione del direttore lavori in data 3.07.2000 che attesta la conformità degli allacci fognari alla determinazione comunale;
- parere favorevole del Comando VVF al prot. 11763 sull'esame progetto presentato in data 8/09/98 per autorimessa e centrale termica, con relazione tecnica;
- relazione di visita tecnica dei VVF del 29/03/2016 ai sensi art. 4 DPR 151/2011.

Fonte documentazione visionata : Ufficio Tecnico – Archivio dell'Edilizia privata del Comune di Mazzano

Data verifica urbanistica: 8/05/2024 e 15/05/2024

Nota:

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità e alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

Situazione urbanistica

- ☒ Strumento urbanistico PGT ☒ Variante vigente dall'approvazione con delibera del C.C. n. 14 del 9.04.2014 (pubblicato sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 24 del 11.06.2014)
- ☒ Adottato: Variante al PGT (ai sensi art. 13, comma 13, l.r. 12/2005) con Delibera del C.C. n. 1 del 13.01.2014 (pubblicato sul BURL serie Inserzioni e Concorsi n. 4 del 22.01.2014)

Secondo il Piano delle Regole, Tav 1B "Rappresentazione cartografica uso del suolo", il fabbricato sorge in "Zona C zona polifunzionale centro civico in atto", senza alcun tipo di vincolo amministrativo e limitazione paesistico-ambientale. Le norme valevoli sono quelle all'art. 23 delle N.T.A.

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | <input checked="" type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Se Si inserire gli estremi della convenzione |
| <input checked="" type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | <input checked="" type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Se Si inserire gli estremi della convenzione |

Limitazioni urbanistiche

- | | | |
|---|--|---------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | <input checked="" type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Se Si quali: |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli ambientali | <input checked="" type="checkbox"/> No Nessuno | <input type="checkbox"/> Se Si quali: |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> No Nessuno | <input type="checkbox"/> Se Si quali: |

Altro: Il Comune di Mazzano ricade in zona sismica 2 (O.P.C.M. n. 3274/2003, aggiornata con D.G.R. dell'11.07.14 n. 2129 in vigore dal 10.04.2016).

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

La sottoscritta Federica Venturini, iscritta all'Albo degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Brescia al nr. 1977, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Mazzano ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- ☒ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi sopra citati.
- ☐ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le motivazioni di seguito indicate.

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

- ☐ No, perché
- ☐ Si ed i costi per le pratiche in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:

Note : -----

3.2 Rispondenza catastale ⁷⁶

Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Mazzano (Bs), al Foglio 8, Sezione urbana NCT, mappale 137:

- ☒ sub 11, viale Giuseppe Mazzini, piano S1-1, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, sup. catastale 87 mq (escluse aree scoperte 87 mq), Rendita € 309,87;
- ☒ sub 40, via da denominare, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, sup. catastale 18 mq, Rendita € 40,49.

- ☒ Documentazione visionata ☐ Direttamente presso Agenzia Entrate – Ufficio provinciale di Brescia - Territorio
☒ Dai siti web: Agenzia delle Entrate-Agenzia del Territorio

- Elenco Documentazione visionata ☒ Visura storica Catasto Fabbricati
☒ Schede Catastali
☒ Elaborato planimetrico di subalternazione
☒ Elenco immobili
☒ Estratto mappa
☐ Tipo mappale
☐ Tipo frazionamento
☐ Altro:

Data verifica catastale 4/05/2024 e 7/05/2024

Nota: La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione scaricata dal sito dell'Agenzia delle Entrate; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito. Il valutatore non si assume nessuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta Federica Venturini, iscritta all'Albo degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Brescia al n. 1977, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata sul sito dell'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale :

Note : -----

3.3 Verifica della titolarità ⁷⁷

Inquadramento della titolarità

1) Tipo di atto : Compravendita
Notaio : Dott. ...OMISSISS...
Data atto : 19.12.2003
Repertorio : nr. 3252
Raccolta : nr. 1844

Estremi registrazione : Brescia, 30/12/2003 nr. ...OMISSISS...serie 1T

- ☒ Quota di proprietà ☒ Intera [1/1]
☐ Parte, indicare la quota:
Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari:
½ di Sig. ...OMISSISS...
½ di Sig.ra ...OMISSISS...Z
- ☒ Usufrutto ☒ No
☐ Si se Si indicare il nominativo _____
- ☒ Nuda proprietà ☒ No
☐ Si se Si indicare il nominativo _____

Nota: i nominativi dei soggetti diversi dagli esecutati dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita

Condizioni limitanti

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

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- ☒ Libero
- ☐ Occupato (vedasi note) Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dagli esecutati, specificando gli estremi di registrazione
- ☐ Tipo di contratto:
- ☐ €/anno €
- ☐ Rata €
- ☐ Durata in anni
- ☐ Scadenza contratto

☐ Estremi registrazione:

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

☐ Si ☐ No, se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate 4/05/2024

Note:

Presso l'Agenzia delle Entrate, dall'indagine effettuata e fino alla data dell'ispezione non sono emersi contratti d'affitto registrati nel periodo antecedente il pignoramento e che risultino ancora validi.

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente ⁷⁸

Dalle informazioni assunte non si rilevano particolari formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che potranno restare a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria e/o vincoli di carattere storico/artistico.

L'amministratore pro tempore del condominio "Fucsia" risulta attualmente il Rag. ...OMISSISS..., con sede in via San Zeno n. 43/G a Mazzano (Bs). Egli ha attestato spese medie ordinarie per i beni in oggetto, pari ad € 1.359,80, nell'ultima annualità. Al 31/12/2023 il debito maturato dagli esecutati (che ha portato al pignoramento) ammontava ad € 8.737,28. Questa è l'unica causa condominiale in corso e non vi sono spese straordinarie già deliberate.

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

Fino al 19/01/2024, come risulta dal certificato ipotecario speciale richiesto dall'avvocato di parte procedente, i beni oggetto di stima risultano in ditta ai Sig. ri ...OMISSISS... (proprietario per la quota di ½) e ...OMISSISS... (proprietaria per la quota di 1/2), liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalità nel ventennio:

Iscrizione del **31/12/2003** – R.P. ...OMISSISS... – R.G. ...OMISSISS...

Pubblico Ufficiale: Notaio ...OMISSISS..., Rep. 3253/1845 del 19/12/2003

Ipoteca volontaria da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore della "...OMISSISS..." sede di Milano e a carico dei Sig. ri ...OMISSISS... e ...OMISSISS...

Iscrizione del **9/11/2023** – R.P. ...OMISSISS... – R.G. ...OMISSISS...

Formalità di riferimento: Servizio di P.I. di Brescia

Ipoteca di rinnovazione da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore della ...OMISSISS...sede di Milano e a carico dei Sig. ri ...OMISSISS...e ...OMISSISS...;

Iscrizione del **24/11/2023** – R.P. ...OMISSISS... – R.G. ...OMISSISS...

Formalità di riferimento: Servizio di P.I. di Brescia

Ipoteca di rinnovazione da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore della ...OMISSISS... sede di Milano e a carico dei Sig. ri ...OMISSISS... e ...OMISSISS...;

Trascrizione del **12/01/2024** – R.P. ...OMISSISS... – R.G. ...OMISSISS...

Pubblico Ufficiale: Ufficiali Giudiziari, Rep. 11321/2023

Verbale di pignoramento immobili, a favore del Condominio ...OMISSISS... di Mazzano (Bs) e a carico dei Sig. ri ...OMISSISS... e O...OMISSISS....

Note : L'ispezione telematica ipotecaria presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Brescia, condotta in data 26/08/2024, conferma la situazione su esposta.

.6. Fasi – Accertamenti e date delle indagini

Le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione, sono sintetizzati come segue.

9.04.2024 - Tribunale di Brescia: giuramento telematico;

10.04.2024 - Tribunale di Brescia: accesso al fascicolo telematico e scaricamento documenti;

13.04.2024 - Richiesta atto di compravendita per i beni in perizia allo studio del Notaio rogante, con ricevimento di copia informale IL 17.04.2024;

30.04.2024 - Verbale di sopralluogo negativo del custode giudiziario con rinvio R.R. alle parti di nuovo sopralluogo congiunto con il CTU;

2.05.2024 – Protocollo della richiesta al Comune di Mazzano (Bs) per accesso agli atti;

2.05.2024 - Agenzia delle Entrate/Ufficio locazioni DP Brescia: richiesta via e-mail sulla verifica di eventuali contratti di locazione, con risposta del 4.05.2024;

4/05/2024 e 7/05/2024 – Ispezione sito web dell'Agenzia delle Entrate/Servizi catastali: visure catastali storiche, estratti mappa, elenco ed elaborato planimetrico subalternazione immobili, schede planimetriche dei beni;

8.05.2024/15.05.2024 – Comune di Mazzano (Bs): visione di pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico-edilizia privata, a seguito di ricerca d'archivio, ed estrazioni di copie;

25.06.2024 – Comune di Mazzano (Bs): sopralluogo esterno ed interno ai beni;

22.08.2024 – Ispezione telematica e download estratti PGT Comune di Mazzano (Bs);

26.08.2024 - Accesso all'Agenzia delle Entrate/Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare: ispezione ipotecaria;

28.08.2024 – Invio telematico perizia di stima al Tribunale di Brescia.

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **"più probabile valore in libero mercato"** e del **"più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata"** nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione: nessuna

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico : nessuna

Verifica del migliore e più conveniente uso ⁷⁹ (HBU_ Highest and Best Use)

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

☒ Si

☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

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

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

☒ Metodo del confronto

☐ MCA⁸⁰ con nr. comparabili

☐ Sistema di Stima ⁸¹

☐ MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili

☐ Sistema di ripartizione ⁸²

☐ Analisi di regressione ⁸³ semplice con nr. ____ dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

☒ Altro: metodo sintetico parametrico- comparativo

☐ Finanziario ⁸⁴

☐ Capitalizzazione diretta ⁸⁵

☐ Capitalizzazione finanziaria ⁸⁶

☐ Analisi del flusso di cassa scontato ⁸⁷

☐ Dei costi

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

.8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 / 1

Per quanto concerne gli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Mazzano (Bs) al Foglio 8, Sezione urbana NCT:

- mapp 137, sub 11, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, sup. catastale 87 mq (escluse aree scoperte 87 mq), Rendita € 309,87;
- mapp 48, sub 40, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq (dati superficie 18 mq), Rendita € 40,49;

il più probabile **valore in libero mercato** del Lotto 1/1 con la piena proprietà viene di fatto quantificato in **€ 122.400,00** (diconsi Euro centoventiduemilaquattrocento/00)(vedasi allegato I).

Note : -----

9. Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta esperta incaricato dal Tribunale: Arch. Federica Venturini,
iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al n. 1977,
in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle
Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la
valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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

Data rapporto valutazione: 28/08/2024

Timbro e firma



Ad esclusione delle procedure di Autorità giudiziaria, è vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento alla stesso o alle somme valutative in esso contenute, al nome del valutatore ed alle associazioni a risulta iscritto, senza il consenso scritto del tecnico incaricato.

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

1. **Analisi estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato** (allegato I)
2. Elaborati fotografici esterni ed interni;
3. Atto di compravendita;
4. Titoli autorizzativi reperiti presso il Comune Mazzano: CE n. 93/98;
 - 4.1 documenti D.I.A. 76/AE/00;
 - 4.2 documenti dell'abitabilità rilasciata il 7.09.2000;
5. Estratti strumenti urbanistici della zona ed NTA;
6. Visure catastali storiche;
7. Estratto mappa;
8. Schede catastali;
9. Elenco immobili e dimostrazione grafica di subalternazione;
10. Verifica esistenza contratti di locazione presso Agenzia delle Entrate con risposta formale;
11. Ispezioni e trascrizioni ipotecarie;
12. Estratto Listino immobiliare Probrixia e Banca dati Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate;
13. Regolamento condominio Fucsia.

.11. Bibliografia IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Manuale di Best Practice, Crif

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla Borsa immobiliare di Brescia Probrixia, Camera di Commercio di Brescia

.12. Note di riferimento

¹ *Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:*

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;

- filtering;
- fase del mercato immobiliare.

² Localizzazione: indica la posizione dell'immobile nello spazio geografico ed economico.

³ Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

⁴ Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

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

⁶ Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

⁷ Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

⁸ Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.

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

¹⁰ Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

¹¹ Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.

¹² Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

¹³ Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliare.

¹⁴ Loft: può essere anche un attico.

¹⁵ Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.

¹⁶ Caratteri della domanda e dell'offerta: mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato.

¹⁷ Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

¹⁸ Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

¹⁹ Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.

²⁰ Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

²¹ Monopolio: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sotto mercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

²² Monopolio bilaterale: esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.

²³ Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

²⁴ Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato.

²⁵ Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

²⁶ Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

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

²⁸ Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

²⁹ Dato immobiliare: è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo. Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.

³⁰ *Descrizione sintetica:* inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei vani principali, dei bagni/servizi igienici e di tutte le superfici accessorie esclusive che compongono l'immobile da valutare.

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

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

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

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

³⁵ *Rapporto mercantile superficario (π_i):* riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) p_i di una superficie secondaria generica x_i (con $i=2,3,\dots,k$) e il prezzo unitario (o marginale) p_1 della superficie principale x_1 nel modo seguente: $\pi_i = p_i : p_1$

³⁶ *Soffitta:* locale o insieme di locali con finiture minime adibiti a deposito.

³⁷ *Mansarda:* locale o insieme di locali che hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, nel caso in cui la mansarda sia direttamente collegata all'appartamento sottostante la sua superficie deve essere computata insieme alla superficie principale (mansarda abitabile) oppure locale o insieme di locali che non hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, la superficie deve essere computata come superficie accessoria (mansarda non abitabile).

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

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

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

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

⁴² *Superficie commerciale:* è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S_1 e le superfici secondarie S_i , in ragione dei rapporti mercantili (π_i). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi_i \cdot S_i$

⁴³ *Livello di piano:* indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sotto strada (-1, -2, ecc) al piano terra - rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).

⁴⁴ *Ascensore:* indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.i. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espressa in anni.

⁴⁵ *Servizi:* indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

⁴⁶ *Manutenzione del fabbricato:* condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di 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).

⁴⁷ *Minimo:* il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.

⁴⁸ *Medio:* il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).

⁴⁹ *Massimo:* le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

⁵⁰ *Manutenzione unità immobiliare:* condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di 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).

⁵¹ *Minimo:* l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

⁵² *Medio:* l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

⁵³ *Massimo:* le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

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

⁵⁵ *Minimo:* l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.

⁵⁶ *Medio:* l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.

⁵⁷ *Massimo:* l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

⁵⁸ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁵⁹ *Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*

⁶⁰ *Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*

⁶¹ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

⁶² *Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁶³ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

⁶⁴ *Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.*

⁶⁵ *Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.*

⁶⁶ *Funzionalità dell'immobile: disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁶⁷ *Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.*

⁶⁸ *Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.*

⁶⁹ *Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.*

⁷⁰ *Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

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

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

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

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

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

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

- Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica)
- Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)
- Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche
- Analisi della documentazione ante '67
- Verifica delle tavole progettuali
- Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali

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

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

⁷⁷ *Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:*

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

⁷⁸ *A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:*

- contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;
- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali;
- domande giudiziali che possono essere di pregiudizio degli acquirenti da distinguersi in:

- dirette ad incidere sull'atto di provenienza (nullità, annullamento, dichiarazione di simulazione ecc.),
- che esprimono qualche pretesa all'immobile (rispetto delle distanze, costituzione di servitù ecc.),
- atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato;
- oneri condominiali relativi a spese condominiali non pagate per prestazioni maturate dopo l'acquisto;
- fondi patrimoniali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale;
- altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) rilevabili dagli atti di provenienza.

⁷⁹ Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.

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

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

⁸⁰ Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA): rientra nelle stime pluri-parametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

⁸¹ Sistema di stima: tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il procedimento di stima è normalmente utilizzato per determinare il valore delle caratteristiche inestimabili detti prezzi edonici (panoramicità, inquinamento, affacci, ecc.).

⁸² Sistema di ripartizione: è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. Ove le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiali. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiali si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.

⁸³ Analisi di regressione: questa procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (mass appraisal) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro. Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione. Per regressione si intende la dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente). Questo modello mira a spiegare la relazione di tipo causa-effetto esistente tra l'insieme delle variabili fisiche (es. superficiali), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato.

⁸⁴ Metodo finanziario: consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l'immobile oggetto di stima. La ricerca dei redditi deve essere fatta sul mercato attraverso la verifica dei canoni di locazione di immobili simili a quelli oggetto di stima.

⁸⁵ Capitalizzazione diretta (Direct capitalization): permette di determinare il Valore di un immobile attraverso la formula $V = R / i$ dove R è il reddito netto (o lordo) normale e continuativo che può fornire l'immobile e i è il saggio di capitalizzazione netto (o lordo); il saggio di capitalizzazione non è un grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.

⁸⁶ Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization): stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi variabili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.

⁸⁷ Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis - DCFA) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.

⁸⁸ Metodo dei costi : determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.

ALLEGATO 1

La presente perizia di stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti dal valutatore presso gli uffici pubblici, ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legato alla veridicità degli elementi reperiti e messi a disposizione del perito.

Il rapporto di valutazione tiene conto dell'analisi del mercato e delle sue peculiarità, in particolare delle condizioni di mercato, tempi di marketing, margine di guadagno atteso dall'acquirente.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente definito e limitato alla finalità stabilita e alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo finale derivante dalla sua assegnazione.

Sviluppo della valutazione

Per effettuare la stima del più probabile valore di mercato del LOTTO UNICO il CTU, non avendo a disposizione dati di compravendite recenti avvenute per beni simili, ha optato per il metodo basato sul "confronto diretto" del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia e dimensione.

Il prezzo così individuato può essere "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti, scelti a discrezione del valutatore e secondo sua esperienza, che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile da stimare. Le fonti utilizzate sono di due tipi.

La prima indiretta fornisce un'indicazione orientativa sulla scorta di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate; la seconda, condotta in ambito fiduciario, si basa sulle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima, desumibili da operatori immobiliari dislocati in loco.

LOTTO 1/1 APPARTAMENTO CON CANTINA E BOX

A) CALCOLO DEL VALORE DI STIMA

Le "fonti accreditate" o "indirette" prese in considerazione sono:

1a) Agenzia del Territorio Quotazioni OMI Anno 2023/II semestre (ultimo disponibile)

Centrale MAZZANO E MOLINETTO Cod. Zona B1, Microzona catastale 1, Destinazione residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato	
<u>Abitazioni civili</u>	NORMALE	min	max
Superficie lorda	Catastale /commerciale	€ 1.100,00	€ 1.300,00

2a) Listino immobiliare 2023 Pro-Brixia C.C.I.A. di Brescia

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato	
<u>Residenziale</u> (senza specifica)	Recente	min.	max
Superficie Lorda commerciale	(10-20 anni)	€ 1.410,00	€ 1.755,00

Le "indagini da fonti fiduciarie" hanno permesso di sapere che la zona ove ubicato l'alloggio è appetibile poiché centrale, comoda ai servizi (uffici comunali, farmacia, negozi), in prossimità di parcheggi e parco attrezzato. Il trilocale con pertinenze esclusive (cantina e box) e quota parte di quelle comuni è la tipologia più ricercata dalle famiglie, anche se il grande complesso immobiliare ove inserita, pur essendo ben tenuto, non sempre piace ai chi cerca casa. Il miglioramento dell'accesso ai mutui lascia ben sperare in una ripresa nella conclusione delle trattative.

La maggior parte di quelle che si concludono in questo momento, su immobili usati, avvengono a corpo e non a misura. La tipologia richiesta ad uso investimento è quella del bilocale se esso ha un prezzo trattabile e conveniente.

Detto ciò, basandosi sul metodo del confronto sintetico comparativo, si ritiene di poter esprimere un valore unitario medio di €/mq 1.550,00 cui applicare, nel calcolo della stima, dei ragguagli in considerazione delle specificità (intrinseche ed estrinseche) emerse per il caso in esame.

Per le abitazioni, il coefficiente totale globale, relativo ai parametri presi in considerazione per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'unità, si determina quale prodotto di tutti i coefficienti esposti nella tabella seguente:

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
----------------	-----------	--------------

TIPOLOGIA	Appartamento in complesso fino 18 unità	0,9
PARCHEGGI	Dotazione normale	1
SERVIZI PUBBLICI	Vicini (<300m)	1,03
SERVIZI COMMERCIALI	Vicini (<300m)	1,01
FINITURE	Civili	1
MANUTENZIONE	Normale	1
ASCENSORE	Presente piano 1°	1
SERVIZI IGIENICI	Singolo, in unità fino a 4 vani	1
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
IMPIANTI	Economici	0,90
CONDIZIONATORE	Assente	1
INFISSI ESTERNI	Tapparelle	1
FINESTRATURE	Doppi vetri	1
LIVELLO MANUTENTIVO	Normale	1
LUMINOSITA'	Buona (>1/8 sup. interna)	1,05
ESPOSIZIONE	Mista	1
Coefficiente globale		0,929

Si determina il valore unitario dell'immobile applicando il coefficiente totale di comparazione al valore unitario medio scelto sopra:

$$\begin{aligned} \text{Val. unitario specifico} &= K_{\text{tot}} \times \text{Val. medio di riferimento} \\ &= 0,929 \times 1.550,00 \text{ €/mq} = 1.439,95 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

Valore unitario arrotondato = € 1.440,00 (diconsi Euro millequattrocentoquaranta/00) per metro quadro.

Il valore di stima unitario assunto è moltiplicato per la superficie commerciale di ogni elemento, ricavata da quella reale per il suo coefficiente mercantile, che tiene conto del differente valore commerciale dell'elemento rispetto all'edificio abitabile, per il quale il coefficiente assume il valore pari all'unità, addivenendo ad un valore complessivo del compendio immobiliare sotto riportato:

VALORE di mercato dei beni al LOTTO 1/1		Sez NCT, fg 8, Mapp. 137 sub 11, 40	
	Superficie commerciale (Mq)	Stima unitaria	Stima
Totale immobili	85	€/mq 1.440,00	€ 122.400,00
Totale			€ 122.400,00
Deprezamenti			
Detrazione per costi di regolarizzazione spese condominiali arretrate <i>(ove applicabili)</i>			- € 8.737,28
Detrazione per costi di regolarizzazione catastale			€ 0,00
Detrazione per costi di regolarizzazioni edilizie (con sanzione pecuniaria)			€ 0,00
Totale			€ 122.400,00
Arrotondato a <i>(diconsi centoventiduemilaquattrocento/00 euro)</i>			Stima € 122.400,00

Conclusioni

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate, il Ctu ritiene congruo per il lotto Unico formato dall'unità residenziale comprensiva delle pertinenze esclusive e comuni, un **valore di mercato finale di € 122.400,00 (diconsi Euro centoventiduemilaquattrocento/00)**, con un valore €/mq di 1.440,00.

Brescia, 28.08.2024