# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

## TRIBUNALE DI BRESCIA

**Esecuzione Immobiliare n. _513_/_2023_**

Riunita alla procedura n. _____/_____

Giudice delegato: **_____GIANLUIGI CANALI_____**

## Anagrafica

Creditore procedente:

GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.
Con sede legale in Roma - 00185
(Via Curtatone, 3
P.Iva: 15430061000
non in proprio ma quale mandataria di
BANCO BPM s.p.a.
Con sede legale in Milano - 20121
Via Piazza Meda, 4
C.f. e P.Iva: 09722490969

Rappresentato dall'Avvocato

AVV. ANDREA DAVIDE ARNALDI
Con sede in Milano - 20122
Via Pietro Cossa, 2
Tel +39 02 36709728
Fax +39 02 36709729
E mail: *andreadavide.arnaldi@milano.pecavvocati.it*

Esecutato:

[redacted]
Residente in [redacted]
Via [redacted]
C.f.: [redacted]



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

Esperto incaricato

**____ARCH. FRASSINE GIORGIO_____**
Via dei Sabbioni, 3 – 25050 - Ome (BS)
CF FRS GRG 71A29 B157X
Tel 328 9384934
Mail frassine.giorgio@gmail.com
Pec giorgio.frassine2@archiworldpec.it
Iscritto all'Ordine di ARCHITETTI DI BRESCIA n°1942




*Timbro e firma*

## Date

Nomina dell'esperto 12 GIU 2024.

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 26 GIU 2024.

Data della consegna del rapporto di valutazione
06 OTT 2024 → 13 GEN 2025 → 16 MAR 2025 16 GIU 2025

Udienza per determinazione modalità di vendita
06 NOV 2024 → 12 FEB 2025 → 16 APR 2025 16 LUG 2025.



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

# Identificazione dei lotti

## LOTTO NR. _1_

Descrizione:

Il bene oggetto di stima è sito a Flero, in via Pietra del Gallo n°9 (Bs).
L'intero immobile è un edificio in linea dove vi sono 6 unità abitative. Le 2 unità centrali sono autonome, una al piano terra ed una al piano primo, entrambe con una piccola porzione di area esterna e/o posto auto scoperto, diversamente dalle 2 porzioni di testa che hanno un ingresso comune composto da una parte esterna comune e da un corridoio distributivo interno, che porta agl'ingressi dei 2 appartamenti (1 al piano terra e 1 al piano primo).
I documenti recepiti tramite l'ufficio tecnico del Comune di Flero, non sono esaurienti. Comunque si evince che la costruzione è iniziata nel 1956/1957con la struttura principale, la porzione a Sud-Est rispetto all'appartamento esecutato, composta da 2 unità immobiliari "cielo-terra" (piano terra- piano primo), poi in futuro rimaneggiate, e fuori dall'interesse della presente esecuzione immobiliare.

A questo primo corpo di fabbrica dal 1960, il proprietario dell'epoca presenta un'ulteriore richiesta di autorizzazione a costruire, che viene protratta per qualche motivo, che non sono riuscito a comprendere, fino al 1962. I documenti reperiti presso il comune di Flero si fermano alla richiesta di "autorizzazione Edilizia" e con una relazione del 14 Marzo 1962 dell'Arch. Molgora e Dott. Calvesi del Comune di Flero, che esprimono parere contrario a questo ampliamento dell'immobile. Sulla Domanda di Concessione Edilizia si legge che è stata ripresentata il 06 Settembre 1962, ma non si hanno ulteriori documenti in merito.
Nello stesso periodo, tra il 1960 ed il 1961 viene concesso il Certificato di Abitabilità relativo alla prima porzione di fabbricato.

Purtroppo non sono riuscito a recuperare ulteriori documenti per chiarire la situazione.

A seguito dei documenti trovati, e vari incontri avuti con il Tecnico Comunale, si è arrivati alla convinzione che la parte della costruzione esecutata sia da considerarsi autorizzata.
A riprova di questa accettazione edilizia, vi sono altre 2 pratiche edili eseguite negli anni 1988 e 1997 (C.E. 11/1988 e D.I.A. 11/1997). Son pratiche edili che insistono sull'apertura di nuovi accessi carraio e pedonale sui confini dell'area esterna, ma che avvalorano la tesi che l'edificio non sia abusivo.
Mancherebbe comunque il certificato di abitabilità per la porzione di edificio esecutata.
Si tratta di un corpo di fabbrica che ad Ovest arriva a confine con il terreno della proprietà adiacente, mentre a Nord arriva a contatto con il tratto di corso d'acqua del reticolo idrico minore, dove la fascia di rispetto dovrebbe essere di almeno 4 metri.

La vicinanza con il tratto di roggia è il vero problema, che ritengo non risolvibile, per cui una parte dell'immobile esecutato non risulta autorizzato e quindi destinato alla demolizione.
Trattasi di una porzione di edificio a Nord, che non si ha traccia, a livello comunale, di quando sia stato costruito, insistente, soprattutto, sulla fascia di rispetto dei reticoli idrici minori (R.I.M.), in base al Regio Decreto n.523 del 1904 e successive modifiche (Testo unico sulle opere idrauliche). Dato che non vi è possibilità di deroga alle distanze dai R.I.M. (reticoli idrici minori), questa situazione può essere risolta solo attraverso la demolizione.
Anche in questo caso, mi sono raffrontato con l'ufficio Tecnico del Comune di Flero, il quale mi avrebbe confermato questa soluzione. La fascia di rispetto dall'argine della "roggia" deve essere di almeno 4 metri.



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

Secondo le informazioni da me desunte con il Comune di Flero, l'unico modo per regolarizzare l'abuso è la demolizione, ma l'unico modo per avere una risposta conclusiva ed univoca, è quella di presentare una procedura edilizia al comune di Flero, relativa a questa porzione di fabbricato.

Come se non bastasse, oltre a problemi di carattere documentale edilizio, vi sono anche problemi di carattere catastale, in quanto, dalle mappe che sono riuscito a trovare, sembra che questo edificio risulti costruito su terreni definiti "ENTI URBANI" (VEDASI ALLEGATI). Quasi sicuramente c'è un errore, ma deve essere sistemato e chiarito da un tecnico professionista, e questo richiede ulteriori esborsi.
Le schede catastali incriminate sono: Fg.3 part.160 e Fg.3 part.600.
Questa procedura catastale potrebbe essere condivisa con le unità immobiliari che insistono su questi terreni, in quanto risultano più proprietà su queste aree definite "Enti Urbani".

L'intero immobile deve essere stato oggetto di Manutenzione Ordinaria esternamente, non più tardi di 10 anni, visto che gli intonaci ed il tetto sembrano in buono stato. Purtroppo non sono riuscito a rinvenire alcuna pratica presso il comune di Flero, che ne autorizzi gli interventi di Manutenzione straordinaria, ma ad occhio, sembra che l'immobile sia stato ritinteggiato, il tetto sia stato risistemato, così come le gronde ed i pluviali.

Si fa presente, che non risulta esserci un Amministratore Condominiale.

L'ubicazione del complesso residenziale è in zona urbana nel perimetro esterno al centro del paese. Il P.G.T. del comune inserisce l'area nell'"Art. 31 – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (ZONA B)" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.
Il Fabbricato, essendo all'interno della Zona B, non ha limitazioni paesistiche comunali, non è interessato da vincoli ambientali, paesaggistici, storici o artistici determinati dalla Soprintendenza.

Come già segnalato, la vera restrizione è il vincolo dovuto al "Reticolo idrografico minore di competenza comunale". A Nord del fabbricato scorre un "Canale di scolo", che va a confluire verso Via De Gasperi. Per i corsi d'acqua del Reticolo Idrico Minore sono state individuate fasce di rispetto ad alto grado di tutela soggette alle norme di Polizia Idraulica (come da R.D. n. 523/1904).
La fascia di rispetto e di tutela è stata individuata con criterio geometrico, con riguardo al corso d'acqua e alla sua prossimità o meno alle zone urbanizzate, ed in questo specifico caso è definita con 4,0 metri per ogni lato, a partire dal piede esterno dell'argine.
Questo è uno dei principali motivi per cui la palazzina non risulta a norma con le regole comunali, visto che la costruzione arriva a circa 1 metro dal piede dell'argine.

## BREVE DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA

L'ingresso esterno pedonale avviene tramite un cancellino in ferro che immette in un vialetto pavimentato comune alle due abitazioni, e successivamente porta a 3 scalini, un portoncino d'ingresso vetrato e ad un corridoio interno alla costruzione, disimpegno comune alle 2 unità.
A lato del cancellino pedonale, si trova una piccola area esterna ad uso esclusivo dell'abitazione esecutata. Questa area è dotata con un ulteriore cancello in ferro che rende l'area agevole per un posto auto per macchine di piccole dimensioni.
Entrando, sul lato sinistro del disimpegno vi è la porta d'ingresso (porta blindata) dell'unità esecutata (piano rialzato dell'immobile).

All'interno ci si trova in una stanza utilizzata a soggiorno, ma non avendo alcuna apertura verso l'esterno, questa stanza deve essere considerata un disimpegno o un atrio d'ingresso. A sinistra dell'ingresso si trova la porta che va verso la camera matrimoniale e a destra verso una cucina separata, stretta e lunga (all'interno della cucina si trova la caldaia a gas) con una finestra che guarda



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

direttamente sulla proprietà confinante e chiusa da un'inferriata. Anche la cucina non è a norma, dato che la porta del bagno apre direttamente su di essa e le norme igienico sanitarie vietano tale soluzione. Infatti nella scheda catastale la cucina è indicata nel piccolo ripostiglio di fronte alla porta del bagno, cosi da eludere il problema, ma non di risolverlo.
Il bagno è anch'esso stretto e lungo con 2 piccole finestre e rivestimento in piastrelle, dotato di lavabo, bidet, wc e doccia con box doccia.
L'unità ha le seguenti caratteristiche: tutti i pavimenti sono in gres porcellanato, le stanze sono tinteggiate, i serramenti sono in alluminio con doppi vetri e tapparelle, impianto elettrico esistente, impianto di riscaldamento e acqua sanitaria autonomi con caldaia a gas.

Purtroppo nel periodo di Marzo / Aprile 2025 la caldaia, di circa 25 anni, ha smesso di funzionare. Il Custode Giudiziario, avuto l'ordine dal Giudice dell'Esecuzione, ha dato disposizioni per la sostituzione, per una spesa di 2.310,00€ (Euro Duemilatrecentodieci/00). Nella prima decade di Maggio 2025 sono stati eseguiti i lavori. (La sostituzione della caldaia, sarà presa in considerazione nella valutazione dell'immobile).
Internamente, l'appartamento di minime dimensioni, risulta in un discreto stato di conservazione e mantenuto decorosamente, anche se avrebbe bisogno di una rinfrescata e di una ridefinizione degli spazi, in quanto non a norma con le regole sia edili, sia igienico sanitarie.

L'immobile dovrebbe essere stato utilizzato secondo la sua destinazione d'uso continuativamente sin dalla sua realizzazione e risulta essere a tutt'oggi costantemente mantenuto, anche se inizialmente (VEDI scheda catastale del 1966) era unito all'unità del piano primo.

Risulta evidentemente strano pensare che l'immobile abbia subito una divisione senza effettuare alcuna richiesta in comune, ma, purtroppo, ribadisco che ho trovato solo una pratica comunale dubbia su questa porzione di fabbricato e questo fa ritenere che siano state eseguite molte modifiche senza presentare alcuna richiesta di autorizzazione e presentando semplicemente le schede catastali una volta costruito questo ampliamento (si ipotizza una data tra il 1985 e il 1988, data della nuova scheda catastale che sopprimeva la scheda catastale del 1966 con i 2 piani uniti in un'unica unità immobiliare).

| | |
|---|---|
| Ubicazione | Via Pietra del gallo 9 – Flero (BS) |
| Identificativi catastali | **UNITA' IMMOBILIARE:**<br>Catasto Fabbr. – Comune di Flero<br>Sez. _____- Fg.5- Part.1512- Sub.7<br><br>Catasto Terreni (NON IDENTIFICATO) – Comune di Flero<br>Sez. _____- Fg.3- Part.160 (Parte) / Part. 600 (Parte)<br><br>**CORTE ESCLUSIVA (POSTO AUTO SCOPERTO):**<br>Catasto Fabbr. (NON IDENTIFICATO)<br><br>Catasto Terreni (NON IDENTIFICATO) – Comune di Flero<br>Sez. _____- Fg.3- Part.160 (Parte) |
| Quota di proprietà | [redacted] (esecutato) – proprietà per 1/1 |



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

| | |
|---|---|
| Diritto di proprietà | Trascrizione a favore (2017) a favore di [redacted]<br>(quota parte di 1/1)<br>Atto Giudiziario - Decreto di trasferimento immobili |
| Divisibilità dell'immobile | NO |
| Più probabile valore dell'immobile in libero mercato | **63.500,00 €** |
| Più probabile valore dell'immobile in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) | **54.000,00 €** |
| "Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile | Si rileva alla data della stima una situazione di parziale CONTRAZIONE del ciclo immobiliare che limita la commerciabilità nel lungo periodo. |

## Audit documentale e Due Diligence

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Conformità edilizia | □ Si | ☑ No | se No vedi pagina | 27 |
| Conformità catastale | □ Si | ☑ No | se No vedi pagina | 32 |
| Conformità titolarità < | ☑ Si | □ No | se No vedi pagina | |

## Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Immobile occupato | □ No | ☑ Si | se Si vedi pagina | 35 |
| Spese condominiali arretrate | ☑ No | □ Si | se Si vedi pagina | |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami | ☑ No | □ Si | se Si vedi pagina | |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | ☑ No | □ Si | se Si vedi pagina | |

## Limitazioni

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Assunzioni limitative | ☑ No | □ Si | se Si vedi pagina | |
| Condizioni limitative | ☑ No | □ Si | se Si vedi pagina | |



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

## Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

1
TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/08/2017 - Registro Particolare 21813 Registro Generale 35939
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1214/2012 del 20/07/2017
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Immobili siti in FLERO(BS)

2
ISCRIZIONE CONTRO del 03/08/2017 - Registro Particolare 5900 Registro Generale 35940
Pubblico ufficiale VOLTA PAOLO Repertorio 11483/3184 del 20/07/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in FLERO(BS)

3
TRASCRIZIONE CONTRO del 15/01/2024 - Registro Particolare 1140 Registro Generale 1553
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 9375/2023 del 30/11/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Via dei Sabbioni 3 - 25050 Ome Cell.+39 328 9384934 E-mail: giorgio.frassine2@archiworldpec.it P.iva 03573270174
*Iscritto all'albo degli Architetti della provincia di Brescia al n°1942* *Consulente Tecnico del Tribunale di Brescia n°893*


Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

# Indice

## LOTTO 1

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini. ....9
1. Inquadramento dell'immobile ....10
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione ....17
4. Audit documentale e Due Diligence[74] ....27
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica[75] ....27
4.2 Rispondenza catastale[76] ....32
4.3 Verifica della titolarità[77] ....34
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente[78] ....37
6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. ....38
7. Analisi estimativa ....39
8. Riepilogo dei valori di stima ....43
9. Dichiarazione di rispondenza ....44
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione ....45
11. Bibliografia ....46
12. Note di riferimento ....47

Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

# LOTTO NR. 1
# 1 IMMOBILE RESIDENZIALE
# 1 CORTE ESCLUSIVA (POSTO AUTO SCOPERTO)

## 1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

Per la stesura del presente rapporto di valutazione, si è seguito il seguente ITER:

- Accertamento catastale (23/07/2024; 27/10/2024; 20/01/2025; 28/03/2025);
- Ispezione ipotecaria (28/03/2025; 02/06/2025);
- Verifica Contratti di Locazione (AVUTO DA AFFITTUARIO, MA NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA, IN QUANTO STIPULATO IN DATA 18/03/2024 E REGISTRATO IN DATA 09/11/2024, SUCCESSIVA AL PIGNORAMENTO);
- Visita immobile, rilievo fotografico esterno e interno e rilievo misure (27/07/2024 – 10/09/2024 – 08/10/2024 -08/04/2025).
- Richiesta di accesso atti Ufficio Tecnico – Comune di Flero (28/10/2024) e visione degli atti (02/12/2024 – 27/01/2025 – 07/02/2025 – 08/04/2025).
- Richiesta documenti di Residenza Ufficio Anagrafe (29/10/2024).
- Richiesta documenti all'amministratore dell'immobile (L'IMMOBILE NON E' GESTITO DA AMMINISTRATORE CONDOMINIALE).



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

## 1. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO[1]

**Localizzazione**[2]

| | |
|---|---|
| ☑ Provincia | BRESCIA |
| ☑ Comune | FLERO |
| ☐ Frazione | |
| ☐ Località | |
| ☐ Quartiere | |
| ☑ Via/Piazza | VIA PIETRA DEL GALLO |
| ☑ Civico n. | 9 |

**Zona**

| | |
|---|---|
| ☑ Urbana | ☐ Centrale<br>☐ Semicentrale<br>☑ Periferica |
| ☐ Extra urbana | ☐ agricola<br>☐ Industriale<br>☐ Artigianale<br>☐ Residenziale |



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

## Mappa geografica

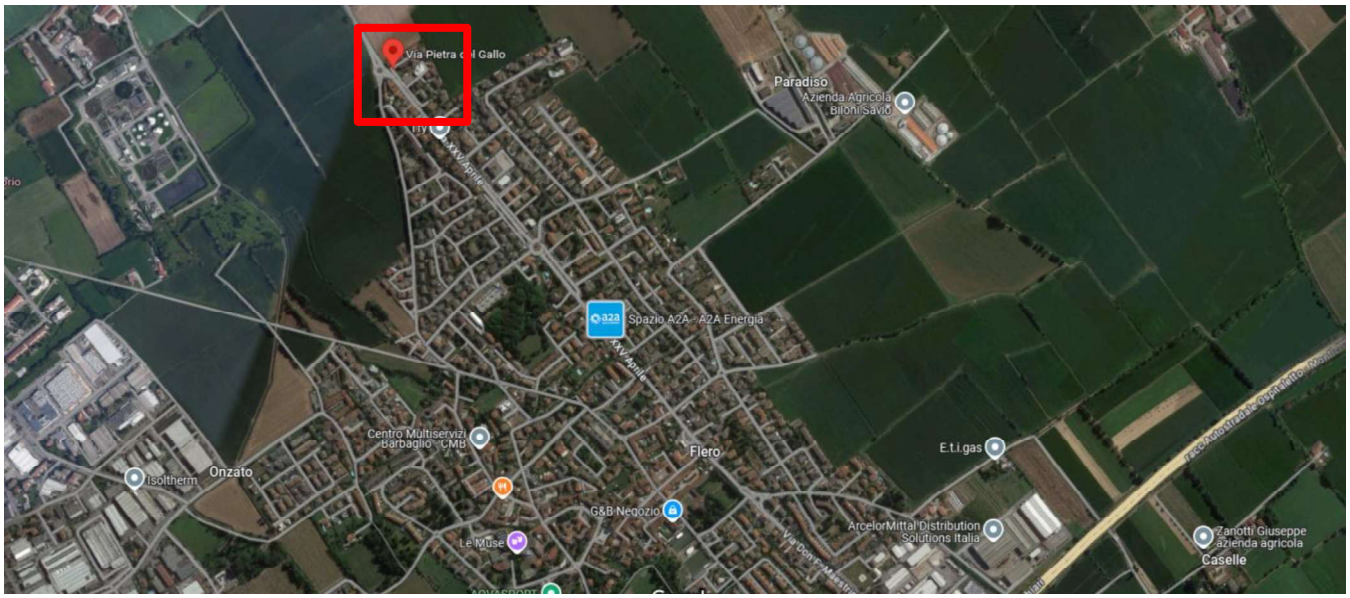


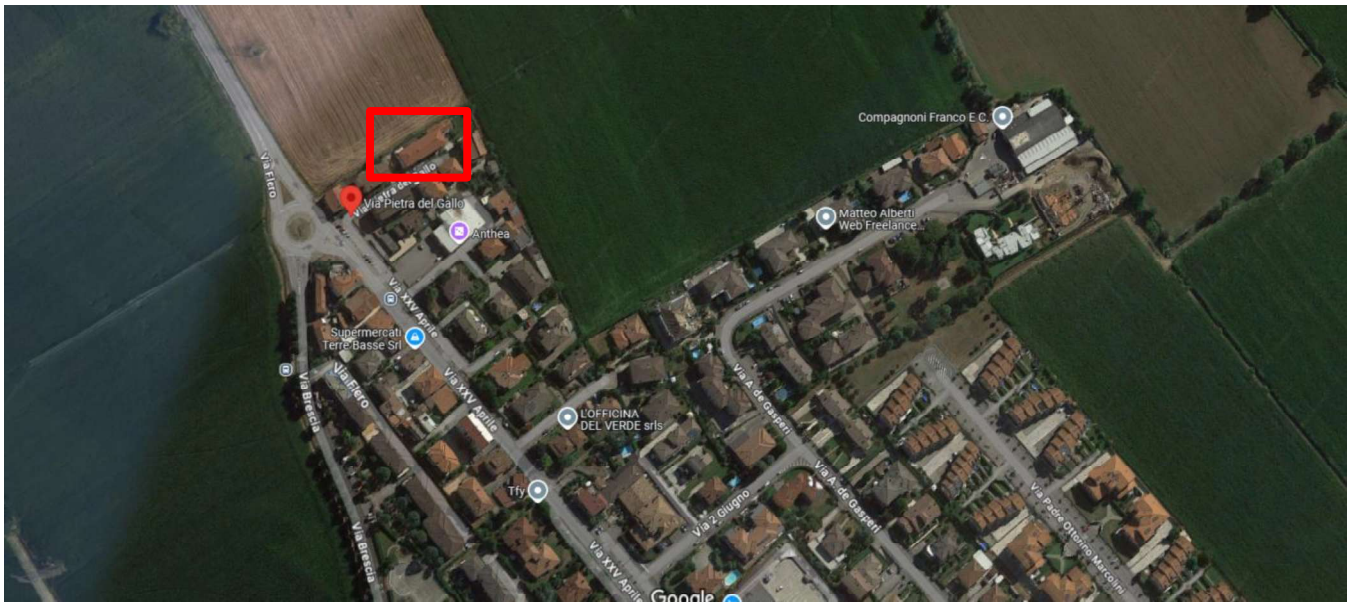


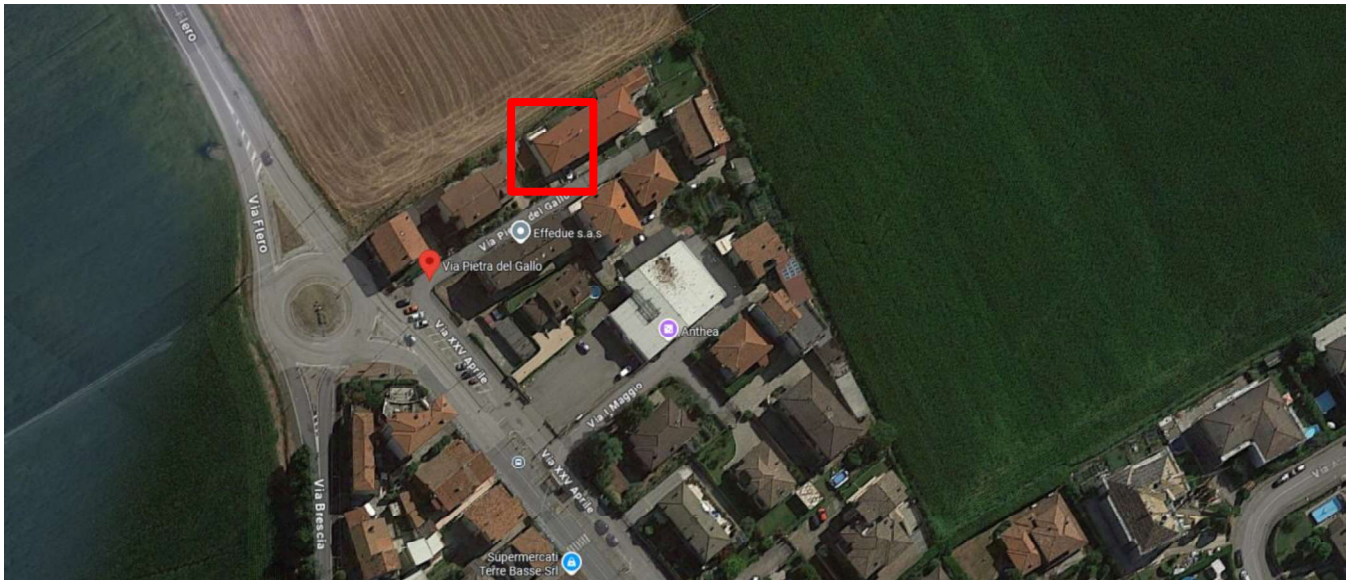




Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3






Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

☑ **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]
□ seminuovo[9]
☑ usato[10]
□ rudere[11]

Indicare se l'immobile è
□ indipendente
☑ in condominio

☑ **Tipologia edilizia dei fabbricati**[12]

□ fabbricato storico
□ fabbricato singolo
☑ fabbricato in linea
□ fabbricato rurale
□ fabbricato a schiera
□ fabbricato bifamigliare
□ fabbricato tipico
□ fabbricato a corte

☑ **Tipologia edilizia unità immobiliari**[13]

☑ appartamento
□ appartamento (antico)
□ appartamento (loft[14])
□ villa
□ villino
□ villetta a schiera
□ ufficio o studio professionale
□ auto rimessa (garage/box)
□ posto auto coperto (fabbricato)
□ posto auto coperto (tettoia)
☑ posto auto scoperto (per auto di piccole dimensioni)
□ cantina (locale di sgombero)
□ altro



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

☑ **Caratteristiche generali dell'immobile**

| | *Descrizione sintetica* |
|---|---|
| ☑ Struttura in elevazione | : Struttura intelaiata in C.A. |
| ☑ Solai | : Solai in laterocemento. |
| ☑ Copertura | : Struttura in travi e travetti in legno.<br>Copertura in Coppi rossi. |
| ☑ Murature perimetrali | : In Laterizio piani fuori terra. |
| ☑ Coibentazioni/Isolamenti | : Non Presenti. |
| ☑ Divisori tra unità | : Muratura in laterizio. |
| ☑ Infissi esterni | : In alluminio e vetro doppia camera, con tapparelle. |
| ☑ Infissi interni | : Porte in Legno verniciate.<br>Portoncino d'ingresso blindato. |
| ☑ Pavimenti e rivestimenti | : In Ceramica nell'appartamento.<br>Posto auto scoperto in cemento.<br>Negli esterni parti comuni: in mattonelle di graniglia. |
| ☑ Impianto riscaldamento | : Autonomo con Caldaia a Gas (angolo cottura) e radiatori. |
| ☑ Impianto sanitario | : Autonomo. Produzione acqua calda con Caldaia. |
| ☑ Impianto gas | : Presente. |
| ☑ Impianto elettrico | : Presente. |
| ☑ Impianto climatizzazione | : Non Presente. |
| □ Altri impianti | : |



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

☑ Allaccio fognatura : Scarico in Fognatura comunale.

☐ Fonti rinnovabili :

☑ Finiture esterne : Prospetti in Intonaco.
Aggetti del tetto in legno.
Canali di gronda in lamiera preverniciata;
Pluviali e scossaline in lamiera preverniciata.
Copertura con coppi rossi.
Ringhiere e inferriate in ferro color grigio chiaro.

☑ N. totale piani : Intero fabbricato su 2 piani fuori terra.

☐ Altro :

☑ **Dimensione** [15]
- ☑ Piccola
- ☐ Media
- ☐ Grande

☑ **Caratteri domanda e offerta**[16]

☑ Lato acquirente
- ☑ Privato
- ☑ Società
- ☐ Cooperativa
- ☐ Ente

☑ Lato venditore
- ☑ Privato
- ☐ Società
- ☐ Cooperativa
- ☐ Ente

☑ **Forma di mercato**[17]
- ☐ Concorrenza monopolistica[18]
- ☑ Concorrenza monopolistica ristretta[19]
- ☐ Oligopolio[20]
- ☐ Monopolio[21]
- ☐ Monopolio bilaterale[22]



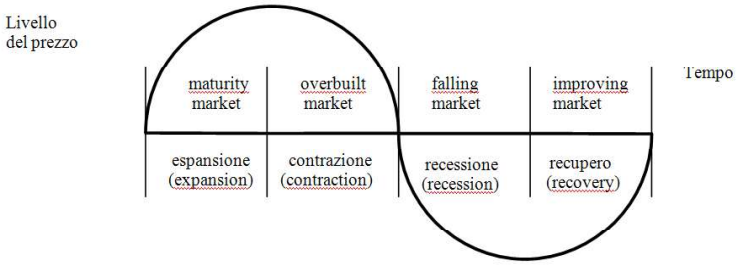
Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

☐ **Filtering**[23]

☐ Assente
☐ Up
☐ Down

☑ **Fase del mercato immobiliare**[24]

☐ Recupero[25]
☐ Espansione[26]
☑ Contrazione[27]
☐ Recessione[28]




☐ **Altro**



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

# 2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

## DATO IMMOBILIARE[29]

### Descrizione sintetica dell'immobile staggito[30]

Il bene oggetto di stima è sito a Flero, in via Pietra del Gallo n°9 (Bs).
L'intero immobile è un edificio in linea dove vi sono 6 unità abitative. Le 2 unità centrali sono autonome, una al piano terra ed una al piano primo, entrambe con una piccola porzione di area esterna e/o posto auto scoperto, diversamente dalle 2 porzioni di testa che hanno un ingresso comune composto da una parte esterna comune e da un corridoio distributivo interno, che porta agl'ingressi dei 2 appartamenti (1 al piano terra e 1 al piano primo).
I documenti recepiti tramite l'ufficio tecnico del Comune di Flero, non sono esaurienti. Comunque si evince che la costruzione è iniziata nel 1956/1957con la struttura principale, la porzione a Sud-Est rispetto all'appartamento esecutato, composta da 2 unità immobiliari "cielo-terra" (piano terra- piano primo), poi in futuro rimaneggiate, e fuori dall'interesse della presente esecuzione immobiliare.

A questo primo corpo di fabbrica dal 1960, il proprietario dell'epoca presenta un'ulteriore richiesta di autorizzazione a costruire, che viene protratta per qualche motivo, che non sono riuscito a comprendere, fino al 1962. I documenti reperiti presso il comune di Flero si fermano alla richiesta di "autorizzazione Edilizia" e con una relazione del 14 Marzo 1962 dell'Arch. Molgora e Dott. Calvesi del Comune di Flero, che esprimono parere contrario a questo ampliamento dell'immobile. Sulla Domanda di Concessione Edilizia si legge che è stata ripresentata il 06 Settembre 1962, ma non si hanno ulteriori documenti in merito.
Nello stesso periodo, tra il 1960 ed il 1961 viene concesso il Certificato di Abitabilità relativo alla prima porzione di fabbricato.

Purtroppo non sono riuscito a recuperare ulteriori documenti per chiarire la situazione.

A seguito dei documenti trovati, e vari incontri avuti con il Tecnico Comunale, si è arrivati alla convinzione che la parte della costruzione esecutata sia da considerarsi autorizzata.
A riprova di questa accettazione edilizia, vi sono altre 2 pratiche edili eseguite negli anni 1988 e 1997 (C.E. 11/1988 e D.I.A. 11/1997). Son pratiche edili che insistono sull'apertura di nuovi accessi carraio e pedonale sui confini dell'area esterna, ma che avvalorano la tesi che l'edificio non sia abusivo.
Mancherebbe comunque il certificato di abitabilità per la porzione di edificio esecutata.
Si tratta di un corpo di fabbrica che ad Ovest arriva a confine con il terreno della proprietà adiacente, mentre a Nord arriva a contatto con il tratto di corso d'acqua del reticolo idrico minore, dove la fascia di rispetto dovrebbe essere di almeno 4 metri.

La vicinanza con il tratto di roggia è il vero problema, che ritengo non risolvibile, per cui una parte dell'immobile esecutato non risulta autorizzato e quindi destinato alla demolizione.
Trattasi di una porzione di edificio a Nord, che non si ha traccia, a livello comunale, di quando sia stato costruito, insistente, soprattutto, sulla fascia di rispetto dei reticoli idrici minori (R.I.M.), in base al Regio Decreto n.523 del 1904 e successive modifiche (Testo unico sulle opere idrauliche). Dato che non vi è possibilità di deroga alle distanze dai R.I.M. (reticoli idrici minori), questa situazione può essere risolta solo attraverso la demolizione.
Anche in questo caso, mi sono raffrontato con l'ufficio Tecnico del Comune di Flero, il quale mi avrebbe confermato questa soluzione. La fascia di rispetto dall'argine della "roggia" deve essere di almeno 4 metri.

Secondo le informazioni da me desunte con il Comune di Flero, l'unico modo per regolarizzare l'abuso è la demolizione, ma l'unico modo per avere una risposta conclusiva ed univoca, è quella di presentare una procedura edilizia al comune di Flero, relativa a questa porzione di fabbricato.



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

Come se non bastasse, oltre a problemi di carattere documentale edilizio, vi sono anche problemi di carattere catastale, in quanto, dalle mappe che sono riuscito a trovare, sembra che questo edificio risulti costruito su terreni definiti "ENTI URBANI" (VEDASI ALLEGATI). Quasi sicuramente c'è un errore, ma deve essere sistemato e chiarito da un tecnico professionista, e questo richiede ulteriori esborsi.
Le schede catastali incriminate sono: Fg.3 part.160 e Fg.3 part.600.
Questa procedura catastale potrebbe essere condivisa con le unità immobiliari che insistono su questi terreni, in quanto risultano più proprietà su queste aree definite "Enti Urbani".

L'intero immobile deve essere stato oggetto di Manutenzione Ordinaria esternamente, non più tardi di 10 anni, visto che gli intonaci ed il tetto sembrano in buono stato. Purtroppo non sono riuscito a rinvenire alcuna pratica presso il comune di Flero, che ne autorizzi gli interventi di Manutenzione straordinaria, ma ad occhio, sembra che l'immobile sia stato ritinteggiato, il tetto sia stato risistemato, così come le gronde ed i pluviali.

Si fa presente, che non risulta esserci un Amministratore Condominiale.

L'ubicazione del complesso residenziale è in zona urbana nel perimetro esterno al centro del paese. Il P.G.T. del comune inserisce l'area nell'"Art. 31 – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (ZONA B)" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.
Il Fabbricato, essendo all'interno della Zona B, non ha limitazioni paesistiche comunali, non è interessato da vincoli ambientali, paesaggistici, storici o artistici determinati dalla Soprintendenza.

Come già segnalato, la vera restrizione è il vincolo dovuto al "Reticolo idrografico minore di competenza comunale". A Nord del fabbricato scorre un "Canale di scolo", che va a confluire verso Via De Gasperi. Per i corsi d'acqua del Reticolo Idrico Minore sono state individuate fasce di rispetto ad alto grado di tutela soggette alle norme di Polizia Idraulica (come da R.D. n. 523/1904).
La fascia di rispetto e di tutela è stata individuata con criterio geometrico, con riguardo al corso d'acqua e alla sua prossimità o meno alle zone urbanizzate, ed in questo specifico caso è definita con 4,0 metri per ogni lato, a partire dal piede esterno dell'argine.
Questo è uno dei principali motivi per cui la palazzina non risulta a norma con le regole comunali, visto che la costruzione arriva a circa 1 metro dal piede dell'argine.

BREVE DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA

L'ingresso esterno pedonale avviene tramite un cancellino in ferro che immette in un vialetto pavimentato comune alle due abitazioni, e successivamente porta a 3 scalini, un portoncino d'ingresso vetrato e ad un corridoio interno alla costruzione, disimpegno comune alle 2 unità.
A lato del cancellino pedonale, si trova una piccola area esterna ad uso esclusivo dell'abitazione esecutata. Questa area è dotata con un ulteriore cancello in ferro che rende l'area agevole per un posto auto per macchine di piccole dimensioni.
Entrando, sul lato sinistro del disimpegno vi è la porta d'ingresso (porta blindata) dell'unità esecutata (piano rialzato dell'immobile).

All'interno ci si trova in una stanza utilizzata a soggiorno, ma non avendo alcuna apertura verso l'esterno, questa stanza deve essere considerata un disimpegno o un atrio d'ingresso. A sinistra dell'ingresso si trova la porta che va verso la camera matrimoniale e a destra verso una cucina separata, stretta e lunga (all'interno della cucina si trova la caldaia a gas) con una finestra che guarda direttamente sulla proprietà confinante e chiusa da un'inferriata. Anche la cucina non è a norma, dato che la porta del bagno apre direttamente su di essa e le norme igienico sanitarie vietano tale soluzione. Infatti nella scheda catastale la cucina è indicata nel piccolo ripostiglio di fronte alla porta del bagno, cosi da eludere il problema, ma non di risolverlo.



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

Il bagno è anch'esso stretto e lungo con 2 piccole finestre e rivestimento in piastrelle, dotato di lavabo, bidet, wc e doccia con box doccia.
L'unità ha le seguenti caratteristiche: tutti i pavimenti sono in gres porcellanato, le stanze sono tinteggiate, i serramenti sono in alluminio con doppi vetri e tapparelle, impianto elettrico esistente, impianto di riscaldamento e acqua sanitaria autonomi con caldaia a gas.

Purtroppo nel periodo di Marzo / Aprile 2025 la caldaia, di circa 25 anni, ha smesso di funzionare. Il Custode Giudiziario, avuto l'ordine dal Giudice dell'Esecuzione, ha dato disposizioni per la sostituzione, per una spesa di 2.310,00€ (Euro Duemilatrecentodieci/00). Nella prima decade di Maggio 2025 sono stati eseguiti i lavori. (La sostituzione della caldaia, sarà presa in considerazione nella valutazione dell'immobile).
Internamente, l'appartamento di minime dimensioni, risulta in un discreto stato di conservazione e mantenuto decorosamente, anche se avrebbe bisogno di una rinfrescata e di una ridefinizione degli spazi, in quanto non a norma con le regole sia edili, sia igienico sanitarie.

L'immobile dovrebbe essere stato utilizzato secondo la sua destinazione d'uso continuativamente sin dalla sua realizzazione e risulta essere a tutt'oggi costantemente mantenuto, anche se inizialmente (VEDI scheda catastale del 1966) era unito all'unità del piano primo.

Risulta evidentemente strano pensare che l'immobile abbia subito una divisione senza effettuare alcuna richiesta in comune, ma, purtroppo, ribadisco che ho trovato solo una pratica comunale dubbia su questa porzione di fabbricato e questo fa ritenere che siano state eseguite molte modifiche senza presentare alcuna richiesta di autorizzazione e presentando semplicemente le schede catastali una volta costruito questo ampliamento (si ipotizza una data tra il 1985 e il 1988, data della nuova scheda catastale che sopprimeva la scheda catastale del 1966 con i 2 piani uniti in un'unica unità immobiliare).

**Identificazione catastale**[31]

| | |
|---|---|
| ☑ Comune Censuario | Flero (D634) |
| ☑ Tipologia Catasto | ☑ Terreni<br>☑ Fabbricati |

☑ **Identificativo Fabbricato (UNITA' PRINCIPALE)**

**IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI**

| | |
|---|---|
| ☑ Sezione | |
| ☑ Foglio | 5 |
| ☑ Particella | 1512 |
| ☑ Subalterno | 7 |

**NON IDENTIFICATO IN CATASTO TERRENI (INSISTENTE SU PIU' PARTICELLE)**

| | |
|---|---|
| ☑ Sezione | |
| ☑ Foglio | 3 |
| ☑ Particella | 160 (PARTE) |
| ☑ Particella | 600 (PARTE) |



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

☑ **Identificativo Fabbricato (CORTE ESCLUSIVA)**

**NON IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI**
**INDIVIDUATO SOLO DA ATTI DI COMPRAVENDITA**

**NON IDENTIFICATO IN CATASTO TERRENI (INSISTENTE SU PARTICELLA)**

☑ Sezione
☑ Foglio 3
☑ Particella 160 (PARTE)

**Confini** Indicare i confini catastali della particella 160 e 600 del CATASTO TERRENI FG.3

| | | |
|---|---|---|
| ☑ | Nord | Canale di scolo e confine con il Comune di Brescia |
| ☑ | Sud | strada via Pietra del Gallo |
| ☑ | Est | mapp. 4 |
| ☑ | Ovest | mapp. 2 e 981 |

**Consistenza**

☑ Rilievo ☑ Interno ed esterno
☐ Solo esterno

☑ Diretto in loco Collaboratore NO

☑ Desunto graficamente da: ☑ Planimetria catastale
☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
☐ Elaborato grafico (generico)

☑ Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 23/07/2024 10/09/2024 08/10/2024 08/04/2025

**Criterio di misurazione**

☑ SEL[32] - Superficie Esterna Lorda
☐ SIL[33] - Superficie Interna Lorda
☐ SEN[34] - Superficie Interna Netta



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

**Calcolo superfici di proprietà**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Superficie principale | m2 | **_57,70_** | |
| Superficie secondarie | | | Indice mercantile[35] |
| ☐ Balcone | m2 | _____,_____ | _____% |
| ☐ Terrazza | m2 | _____,_____ | _____% |
| ☐ Veranda | m2 | _____,_____ | _____% |
| ☐ Soffitta[36] | m2 | _____,_____ | _____% |
| ☐ Mansarda[37] | m2 | _____,_____ | _____% |
| ☐ Soppalco | m2 | _____,_____ | _____% |
| ☐ Loggiato | m2 | _____,_____ | _____% |
| ☐ Taverna[38] | m2 | _____,_____ | _____% |
| ☐ Cantina[39] | m2 | _____,_____ | _____% |
| ☐ Sgombero[40] | m2 | _____,_____ | _____% |
| ☐ Portico | m2 | _____,_____ | _____% |
| ☐ Autorimessa (box) | m2 | _____,_____ | _____% |
| ☐ Posto auto coperto (fabbricato) | m2 | _____,_____ | _____% |
| ☐ Posto auto coperto (tettoia) | m2 | _____,_____ | _____% |
| ☐ Posto auto scoperto | m2 | _____,_____ | _____% |
| ☑ Area esclusiva | m2 | _____**17,00**_____ | __40__% |
| ☐ Area condominiale[41] scoperta | m2 | _____,_____ | _____% |
| ☐ Area condominiale coperta | m2 | _____,_____ | _____% |
| ☐ Altro | m2 | _____,_____ | _____% |
| **Superficie commerciale[42]** | | m² **_64,50_** | |

Via dei Sabbioni 3 - 25050 Ome Cell.+39 328 9384934 E-mail: giorgio.frassine2@archiworldpec.it P.iva 03573270174
*Iscritto all'albo degli Architetti della provincia di Brescia al n°1942* *Consulente Tecnico del Tribunale di Brescia n°893*


Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

**Caratteristiche qualitative**
(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Le caratteristiche qualitative dell'immobile fanno sì che possano determinare variazioni sia positive, sia negative dei prezzi.

caratteristiche positive sono:

- L'ubicazione dell'edificio, posizionato in zona periferica del paese, tranquilla, ma vicino ad una via principale che porta direttamente alla città di Brescia;
- La qualità dell'intero edificio. L'abitazione, si presenta bene e ben ristrutturato esternamente, pur essendo un'abitazione di tipo economica.
- È stata fornita e posata una nuova caldaia, in quanto a Marzo / Aprile 2025, la vecchia caldaia ha smesso di funzionare;
- Il posto auto scoperto, che se anche di piccole dimensioni, risulta uno spazio fruibile in vari modi.

caratteristiche negative sono:

- La qualità dell'unità esecutata, che, sebbene tenuta con cura e attenzione dall'inquilino, si evidenzia una poca qualità nei materiali di finitura (pavimenti, porte interne, intonaci e sanitari rovinati);
- La necessità di eseguire una manutenzione straordinaria, per mettere a norma gli spazi interni ed i rapporti aereo illuminanti delle stanze;
- La possibilità concreta di dover demolire una porzione dell'appartamento (circa 18 mq di S.L.P.);
- Il posto auto scoperto che risulta di dimensioni minime per essere agevolmente utilizzato con gli autoveicoli odierni.



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

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

☑ Livello di piano[43] PIANO TERRA (ABITAZIONE)
PIANO TERRA (POSTO AUTO SCOPERTO)

☑ Ascensore[44]

☐ Presente
☑ Assente
☐ Vetustà dell'ascensore (anni) _____

☑ N. servizi[45] __1__

☑ W.c.
☑ Lavabo
☑ Bidet
☑ Doccia
☐ Doccia con idromassaggio
☐ Vasca
☐ Vasca con doccia
☐ Vasca con idromassaggio
☐ Scaldabagno elettrico
☑ Vetustà del bagno (anni) _1990/2000_

**Impianti in dotazione**

☑ Riscaldamento

☑ Presente : Vetustà (anni) _1990/2000_
☐ Assente

Se presente indicare la tipologia
☐ Centralizzato
☑ Autonomo

Alimentazione:
☑ metano
☐ gas propano liquido
☐ olio combustibile
☐ elettrico
☐ pompa di calore
☐ biocombustibili
☐ teleriscaldamento

Elementi radianti
☑ radiatori
☐ pavimento/soffitto
☐ aria (VENTILCONVETTORI
☐ altro



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

| | | |
|---|---|---|
| ☑ Condizionamento | ☐ Presente<br>☐ Predisposizione<br>☑ Assente<br><br>Se presente indicare se<br>☐ Totale<br>☐ Parziale | : vetustà (anni) _____<br>: vetustà (anni) _____<br><br><br><br>: vetustà (anni) _____ |
| ☑ Solare termico (produzione acqua calda) | ☐ Presente<br>☑ Assente | : vetustà (anni) _____ |
| ☑ Elettrico | ☑ Presente<br>☐ Assente | : vetustà (anni) _1990/2000 |
| ☑ Idraulico | ☑ Presente<br>☐ Assente | : vetustà (anni) _1990/2000 |
| ☑ Antifurto | ☐ Presente<br>☑ Assente | : vetustà (anni) _____ |
| ☑ Pannelli solari (fotovoltaico) | ☐ Presente<br>☑ Assente | : vetustà (anni) _____ |
| ☑ Impianto geotermico | ☐ Presente<br>☑ Assente | : vetustà (anni) _____ |
| ☑ Domotica | ☐ Presente<br>☑ Assente | : vetustà (anni) _____ |
| ☑ **Manutenzione fabbricato[46]** | ☐ Minimo[47]<br>☑ Medio[48]<br>☐ Massimo[49] | |
| ☑ **Manutenzione unità immobiliare[50]** | ☑ Minimo[51]<br>☐ Medio[52]<br>☐ Massimo[53] | |



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

☐ **Classe energetica**

- ☐ Classe desunta dall'ACE
- ☐ A+
- ☐ A
- ☐ B
- ☐ C
- ☐ D
- ☐ E
- ☐ F
- ☐ G
- ☐ Non desumibile
- ☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

☑ **Inquinamento**

| | | |
|---|---|---|
| ☑ Atmosferico | ☐ Assente | ☑ Presente |
| ☑ Acustico | ☑ Assente | ☐ Presente |
| ☑ Elettromagnetico | ☑ Assente | ☐ Presente |
| ☑ Ambientale | ☐ Assente | ☑ Presente |

☑ **Esposizione prevalente dell'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]



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

☑ **Funzionalità dell'immobile**[66]

- □ Minimo[67]
- ☑ Medio[68]
- □ Massimo[69]

☑ **Finiture dell'immobile**[70]

- ☑ Minimo[71]
- □ Medio[72]
- □ Massimo[73]

□ **Altro**



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

# 4. Audit documentale e Due Diligence[74]

## 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica[75]

**Anno di costruzione / ristrutturazione totale** 1962/1988
ristrutturazione dell'immobile ipotizzabile attorno al 1985
(non esite pratica edilizia di ristrutturazione)

☐ Fabbricato successivo 01/09/1967

☑ Fabbricato anteriore 01/09/1967

☑ Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
☐ Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

**Titoli autorizzativi esaminati**

☐ Licenza o Concessione Edilizia
LICENZA EDILIZIA DEL 6/12/1956 – COSTRUZIONE NUOVO EDIFICIO PRINCIPALE

LICENZA EDILIZIA DEL 6/09/1962 – COSTRUZIONE NUOVO EDIFICIO SECONDARIO (porzione dell'intero immobile dove insiste la proprietà esecutata – Pratica presentata come edificio separato dal principale, poi accorpato all'edificio principale

CONCESSIONE EDILIZIA 111 DEL 1988 – FORMAZIONE NUOVO INGRESSO PEDONALE

☐ Permesso di Costruire

☑ Denuncia di Inizio Attività (DIA)
D.I.A. 11 DEL 1997 – FORMAZIONE NUOVO INGRESSO CARRAIO

☐ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

☐ Altro

☐ Pratiche in Sanatoria

☐ Condono edilizio



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

☑ Certificato di Abitabilità

☑ Presente:

Richiesta del Certificato di Abitabilità Prot. n.2 del 04/01/1960. Rilasciato il 10/11/1961. Il presente Certificato non è riferito alla porzione di fabbricato esecutata.

□ Assente

Motivo assenza

Indicare la documentazione visionata

LICENZA EDILIZIA DEL 6/12/1956
CERTIFICATO DI ABITABILITA' - Prot. n.2 del 04/01/1960. RILASCIATO IL 10/11/1961.
LICENZA EDILIZIA DEL 6/09/1962
CONCESSIONE EDILIZIA 111 DEL 1988
D.I.A. 11 DEL 1997

Fonte documentazione visionata Comune di Flero (BS)

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) _02_/_12_/_2024
_27_/_01_/_2025
_07_/_02_/_2025
_08_/_04_/_2025

**Situazione urbanistica**

☑ Strumento urbanistico ☑ Vigente
□ Adottato

☑ Convenzione Urbanistica ☑ No
□ Si se Si, inserire gli estremi della convenzione

☑ Cessioni diritti edificatori ☑ No
□ Si se Si, inserire gli estremi dell'atto

**Limitazioni urbanistiche**

Nel P.G.T.: Piano Delle Regole - "Art. 31 – ZONA B".

☑ Vincoli urbanistici ☑ No
□ Si



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

☑ Vincoli ambientali ☑ No

□ Si se Si, quali

☑ Vincoli paesaggistici ☑ No

□ Si se Si, quali

**Altro** **Fascia di rispetto ex R.D. 523/1904 – Per vicinanza al reticolo idrico minore**



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ARCH. FRASSINE GIORGIO , iscritto all'Albo/Ordine degli architetti di Brescia n°1942, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Flero ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

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

Vi è una forte difformità rispetto a quanto trasmesso in Comune, quindi sarà necessaria una Pratica per demolizione di una parte dell'edificio RITENUTO ABUSIVO.

La difformità dipende essenzialmente dall'ampliamento dell'immobile in assenza di una pratica edile, in epoca che non si riesce a definire (si ipotizza poco prima della data relativa alle schede catastali del 1988, in cui si suddivideva l'immobile in 2 unità). L'intervento è stato realizzato ampliando il piano terra di circa 18 mq, andando però a costruire sulla FASCIA DI RISPETTO DI 4 METRI DEL RETICOLO IDRICO MINORE. In altre circostanze, forse, si sarebbe potuto sanare, ma in questa situazione non esistono deroghe al REGIO DECRETO 523/1904.

Ritengo la DEMOLIZIONE sia l'unica strada percorribile. Questa soluzione, rimane una mera ipotesi, in quanto l'ultima parola, spetta al Comune di Flero, presentando una pratica edile in merito.

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

□ No, perché

☑ Si ed i costi per la PRATICA DI DEMOLIZIONE (potrebbe bastare una semplice C.I.L.A. con annessi obblighi di sicurezza del cantiere) e nessuna oblazione (in quanto manufatto illecito non ancora accertato) sono quantificati in € 3.000,00 (circa 1.500,00€ per la C.I.L.A. e circa 1.500,00€ per la realizzazione della pratica di Sicurezza del Cantiere).
Resta inteso che poi bisognerà eseguire anche un progetto di ristrutturazione con nuove disposizioni interne all'appartamento.



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

Il costo della demolizione, viene così valutato:

Nel caso di interi edifici o di porzione (come nel nostro caso), occorre conteggiare gli effettivi volumi, calcolati vuoto per pieno, misurati dal filo delle pareti esterne e l'altezza massima della copertura.

Demolizione e smaltimento di parte abusiva di **18 mq** alto **3,80 metri** (**68,4 mc**):

- demolizione 68,40 mc x 70 € /mc = **4.788,00 €**
- movimentazione dei materiali in ambito di cantiere. Compreso carico, trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento con mezzi meccanici su autocarro.
  Compresi costi di accesso per il loro conferimento, gli **eventuali tributi.**
  68,40 mc x 80 € /mc = **5.472,00 €.**

Quindi:

L'ipotetico costo della parte tecnico professionale è valutabile indicativamente a **3.000,00 €.**

L'ipotetico costo per la demolizione e Smaltimento della parte di edificio abusivo è valutabile indicativamente ad **10.500,00 €.**

**Note**

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

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

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

Via dei Sabbioni 3 - 25050 Ome Cell.+39 328 9384934 E-mail: giorgio.frassine2@archiworldpec.it P.iva 03573270174
*Iscritto all'albo degli Architetti della provincia di Brescia al n°1942* *Consulente Tecnico del Tribunale di Brescia n°893*


Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

## 4.2 Rispondenza catastale[76]

**Immobile identificato in mappa al CATASTO FABBRICATI:**

UNITA' PRINCIPALE
Comune Flero Sezione _____ Foglio __5__ particella __1512__
Sub. 7 categoria A/2 classe 3 consistenza 3,5 vani Rendita € 155,45

La scheda catastale risulta corretta, rispetto al rilievo. Non esiste un elaborato planimetrico dei subalterni e quindi non si ha definizione della posizione sull'estratto mappa e non si capisce l'eventuale pertinenza, definita come corte esclusiva (VEDI ALLEGATI CATASTALI).
Risulta ovvio che, qualora dovesse esserci la demolizione, la scheda catastale dovrà essere rielaborata.

**Immobile identificato in mappa al CATASTO TERRENI:**

UNITA' PRINCIPALE

- Comune Flero Sezione _____ Foglio __3__ particella __160 (PARTE)__
  Qualità Classe ENTE URBANO Superficie ha 00 are 65 Reddito € 00,00
- Comune Flero Sezione _____ Foglio __3__ particella __600 (PARTE)__
  Qualità Classe ENTE URBANO Superficie ha 01 are 45 Reddito € 00,00

Nel catasto terreni, risulta che l'immobile esecutato insiste in parte sulla particella 160 ed in parte sulla particella 600. Inoltre, lo stabile non è nemmeno evidenziato sulla Mappa del Foglio 3 Questo non è possibile, quindi va sistemata tramite un tecnico professionista.
Faccio presente che queste 2 particelle sono definite come ENTE URBANO, ma sono utilizzate da edifici privati, di proprietari diversi (VEDI ALLEGATI CATASTALI), e quindi ritengo che tutte le proprietà insistenti su tali terreni, dovranno pagare la loro parte.

| | |
|---|---|
| Documentazione visionata | ☐ Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio<br>☑ Da siti web: Agenzia Entrate _ Ufficio prov. di Brescia |
| Elenco documentazione visionata | ☑ Visura storica Catasto Terreni<br>☑ Visura storica Catasto Fabbricati<br>☑ Scheda catastale<br>☐ Elaborato planimetrico di subalternazione<br>☑ Estratto mappa<br>☐ Tipo Mappale<br>☐ Tipo Frazionamento<br>☐ Altro _____ |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Data verifica catastale (gg/mm/aa) | 23/07/2024 | 20/01/2025 | 25/03/2025 |



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ARCH. FRASSINE GIORGIO , iscritto all'Albo/Ordine degli architetti di Brescia n°1942, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso il 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:

La scheda catastale risulta corretta, rispetto al rilievo. Non esiste un elaborato planimetrico dei subalterni e quindi non si ha definizione della posizione sull'estratto mappa e non si capisce l'eventuale pertinenza, definita come corte esclusiva.
Risulta ovvio che, qualora dovesse esserci la demolizione, la scheda catastale dovrà essere rielaborata.

Nel catasto terreni, risulta che l'immobile esecutato insiste in parte sulla particella 160 ed in parte sulla particella 600. Inoltre, lo stabile non è nemmeno evidenziato sulla Mappa del Foglio 3 Questo non è possibile, quindi va sistemata tramite un tecnico professionista.
Faccio presente che queste 2 particelle sono definite come ENTE URBANO, ma sono utilizzate da edifici privati, di proprietari diversi, e quindi ritengo che tutte le proprietà insistenti su tali terreni, dovranno pagare la loro parte.
(VEDI ALLEGATI CATASTALI)

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: ***€ 1.500,00***

TRATTASI DI UN LAVORO DELICATO E COMPLICATO. Modifica Mappa catastale, Modifica delle Particelle 160 e 600, Formazione di elaborato Planimetrico di tutti i subalterni, Soppressione vecchia scheda catastale e successiva Emissione di nuova scheda.

**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.



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

## 4.3 Verifica della titolarità[77]

**Inquadramento della titolarità**

**A) Immobili principali, ovvero:**

**Sezione ____, Foglio 5, particella 1512, Sub. 7**
**(RESIDENZA PIANO TERRA E CORTE ESCLUSIVA)**

**Titolo di provenienza** **Trascrizione a favore (2017) di** [redacted]

- Tipo di atto : Atto Giudiziario - Decreto di trasferimento immobili
- Notaio : Tribunale di Brescia
- Data atto: : 03/08/2017
- Repertorio : 1214/2012
- Estremi registrazione :
- Estremi trascrizione : reg. gen. n.35939 e reg. particolare 21813 il 20/07/2017

☑ Quota di proprietà ☑ Intera [1/1]
☐ Parte: indicare la quota [1/1]
Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

☐ Usufrutto ☐ No
☐ Si se Si indicare il nominativo _____

☐ Nuda proprietà ☐ No
☐ Si se Si indicare il nominativo _____

**Condizioni limitanti (riferiti a tutti gli immobili della perizia)**

☑ Servitù ☑ Non sono presenti servitù
☐ Sono presenti servitù
☐ da titolo:
☐ apparenti:

☑ Vincoli ☑ No
☐ Si se Si, quali



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

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

| | |
|---|---|
| ☑ Tipo di contratto | Contratto di Locazione ad uso abitativo |
| ☑ €/anno | € 3.600,00 |
| ☑ Rata | mensile € 300,00 |
| ☑ Durata in anni | 4 anni + 4 anni |
| ☑ Inizio contratto | 18/MAR/2024 |
| ☑ Scadenza contratto | 17/MAR/2028 + altri 4 anni |
| ☑ Estremi registrazione | 09/NOV/2024 al n. 017016-serie 3T (**TM424T017016000OF)** |

Il canone di locazione in essere è allineato con 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 delle Entrate (gg/mm/aa) ____/____/_____
Non è stata eseguita la verifica, dato che i dati a me comunicati, sono risultati veritieri e completi.



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

In merito allo stato di occupazione dell'immobile si specifica che (VEDASI ALLEGATO):

- Trattandosi di contratto stipulato e registrato (il 09.11.2024 al n. 017016-serie 3T) in epoca successiva al pignoramento, **lo stesso è inopponibile alla pendente procedura;**
- **l'AFFITTUARIO, chiedeva di rimanere nell'immobile sino all'aggiudicazione, versando un'indennità di occupazione equivalente al canone mensile, pari ad euro 300,00.** Rendeva noto di aver provveduto a migliorare le condizioni dell'immobile, procedendo alla tinteggiatura ed alla posa dei pavimenti del bagno e della cucina del cespite (in buon stato di conservazione e manutenzione, in cui abita da solo e nel quale sono contenuti arredi e mobili dichiarati di sua esclusiva appartenenza).



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

## 5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente[78]

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

Si precisa che:

- non vi sono Contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;
- non vi sono Atti di Asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- non vi è un Vincolo Paesaggistico, dato che non siamo in un'area da tutelare;
- non vi sono Vincoli Ambientali;
- non vi sono Vincoli Monumentali;
- non vi sono Domande Giudiziali che possano essere di pregiudizio agli acquirenti:
    - ne dirette ad incidere sull'atto di provenienza;
    - ne che esprimono qualche pretesa all'immobile;
    - ne atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato;
- non vi sono Oneri Condominiali relativi a Spese Condominiali non pagate;
- non vi sono Fondi Patrimoniali, Convenzioni Matrimoniali, Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
- non vi sono Limitazioni d'Uso rilevabili dagli Atti di Provenienza.



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

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

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

1
TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/08/2017 - Registro Particolare 21813 Registro Generale 35939
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1214/2012 del 20/07/2017
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Immobili siti in FLERO(BS)

2
ISCRIZIONE CONTRO del 03/08/2017 - Registro Particolare 5900 Registro Generale 35940
Pubblico ufficiale VOLTA PAOLO Repertorio 11483/3184 del 20/07/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in FLERO(BS)

3
TRASCRIZIONE CONTRO del 15/01/2024 - Registro Particolare 1140 Registro Generale 1553
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 9375/2023 del 30/11/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si rimanda alla documentazione consegnata in tribunale dall'avvocato Andrea Davide Arnaldi per conto del Banco B.P.M. s.p.a., per una più approfondita conoscenza della situazione ipotecaria.

L'"atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili" non sarà opponibile all'acquirente.



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

## 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 di 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 forzosa 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

Non vi sono assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

**Condizioni limitative**

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non vi sono condizioni limitanti all'incarico

**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**

**CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO**

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

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili staggiti è stato utilizzato il metodo di stima sintetico comparativo, assumendo per il fabbricato i prezzi unitari medi correnti al metro quadrato di superficie commerciale (riferiti al mercato immobiliare dell'anno in corso e della zona in esame) ed operando le opportune variazioni, in base allo stato di conservazione e ad altri fattori intrinseci ed estrinseci quali l'ubicazione e la possibilità di reperimento sul mercato di immobili con le stesse caratteristiche di quelli in esame.
Si è inoltre fatto riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe.
Questi ultimi sono stati dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso mediati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle differenze e delle analogie tra gli immobili confrontati.

Come precedentemente riportato, oltre ad aver preso riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe si è preso in considerazione anche il "listino dei valori degli immobili" di Brescia e provincia (anno 2023) e le "quotazioni immobiliari OMI (2/2024)" raggiungendo per gli immobili in oggetto un valore al metro quadrato come riportato nella tabella successiva.



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

## LOTTO 1 (STATO ATTUALE)

### VALUTAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE, E CORTE ESCLUSIVA (POSTO AUTO SCOPERTO), VIA PIETRA DEL GALLO 9, FLERO (BS)

**quantificazione valore commerciale dell'immobile oggetto di stima**

| Sez. Urb. NCT Foglio 5 particella 1512 | | sup. lorda da rilievo | | sup. commerciale | | totali | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SUB.7 - A/2 | edificio<br>piano terra (piano rialzato) | | | | | | |
| | abitazione (100%) | 57,70 | mq | 57,70 | mq | | |
| | corte esclusiva (posto auto scoperto) (40%) | 17,00 | mq | 6,80 | mq | | |
| | Totale mq lordi presunti SUBALTERNO 3 | | | | | 74,70 | mq |
| | Totale mq COMMERCIALI presunti SUBALTERNO 3 | | | | | 64,50 | mq |

**Valore economico immobile ESECUTATO**

| | da "listino dei valori degli immobili (ANNO 2023)" e da "quotazioni immobiliari OMI (2/2024)" | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | mq commerciali | | | €/mq | | | totale € | |
| SUB.7 | Valore Immobile oggetto di stima | 64,50 | mq | x | **1 200,00** | **€** | = | **77 400,00** | € |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Totale IMMOBILE OGGETTO DI STIMA (Sez. Urb. NCT Foglio 5 particella 1512 sub. 7)** | | **77 400,00** | **€** |

**SPESE EXTRA VALORE IMMOBILE**

| DESCRIZIONE | COSTI | | € IMMOBILE |
|---|---|---|---|
| VALUTAZIONE ECONOMICA PER NUOVA CALDAIA INSTALLATA | € 1 500,00 | | **€ 63 900,00** |
| COSTO PRATICHE BUROCRATICHE | -€ 3 000,00 | = | |
| COSTO DI DEMOLIZIONE | -€ 10 500,00 | = | |
| COSTO PER PRATICA CATASTALE | -€ 1 500,00 | = | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Totale IMMOBILE OGGETTO DI STIMA LOTTO1 (Sez. Urb. NCT Foglio 5 particella 1512 sub. 7)** | | **63 900,00** | **€** |

## LOTTO 1 (POST DEMOLIZIONE - SENZA RISTRUTTURAZIONE)

### VALUTAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE, E CORTE ESCLUSIVA (POSTO AUTO SCOPERTO), VIA PIETRA DEL GALLO 9, FLERO (BS)

**quantificazione valore commerciale dell'immobile oggetto di stima**

| Sez. Urb. NCT Foglio 5 particella 1512 | | sup. lorda da rilievo | | sup. commerciale | | totali | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SUB.7 - A/2 | edificio<br>piano terra (piano rialzato) | | | | | | |
| | abitazione (100%) | 39,60 | mq | 39,60 | mq | | |
| | corte esclusiva (posto auto scoperto) (40%) | 32,00 | mq | 12,80 | mq | | |
| | Totale mq lordi presunti SUBALTERNO 3 | | | | | 71,60 | mq |
| | Totale mq COMMERCIALI presunti SUBALTERNO 3 | | | | | 52,40 | mq |

**Valore economico immobile ESECUTATO**

| | da "listino dei valori degli immobili (ANNO 2023)" e da "quotazioni immobiliari OMI (2/2024)" | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | mq commerciali | | | €/mq | | | totale € | |
| SUB.7 | Valore Immobile oggetto di stima | 52,40 | mq | x | **1 200,00** | **€** | = | **62 880,00** | € |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Totale IMMOBILE OGGETTO DI STIMA (Sez. Urb. NCT Foglio 5 particella 1512 sub. 7)** | | **62 880,00** | **€** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Totale IMMOBILE OGGETTO DI STIMA LOTTO1 (Sez. Urb. NCT Foglio 5 particella 1512 sub. 7)** | | **62 880,00** | **€** |



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

Come si può notare, i costi di demolizione e gli annessi costi collegati, portano il valore dell'immobile nella situazione attuale, allo stesso valore nell'ipotesi di progetto post demolizione.

**Unità indivisa € 63.900,00 arrotondato in € 63.500,00 (euro Sessantatremilacinquecento/00)**

L'Unità oggetto di stima non può essere suddivisa ulteriormente, né in questa fase, né poi.

Non vi sono "Spese condominiali", mentre si avranno delle spese EXTRA per eseguire la pratica di demolizione per le irregolarità edili, precedentemente spiegate.

## CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzosa dettata dal concordato preventivo.
Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:
• minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nel concordato preventivo;
• possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
• possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
• possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
• normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione del bene;
• normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
• normale – lungo periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
• assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
• articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
• possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
• necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Considerate le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda i fabbricati si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del **15%**

Si procede al calcolo del valore di mercato in condizioni di vendita forzata del Complesso immobiliare.

## VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA DELL'INTERO LOTTO 1

**Unità indivisa € 63.500,00 - 15% = € 53.950,00**
**arrotondato in € 54.000,00 (euro cinquantaquattromila/00)**



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

## 8. Riepilogo dei valori di stima

**LOTTO _1_**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al: Sez. ____ Foglio 5 Particella 1512

**UNITA' PRINCIPALE E CORTE ESCLUSIVA (POSTO AUTO SCOPERTO)**
Sub. 7 categoria A/2 classe 3 consistenza 3,5 vani Rendita € 155,45

La scheda catastale risulta corretta, rispetto al rilievo. Non esiste un elaborato planimetrico dei subalterni e quindi non si ha definizione della posizione sull'estratto mappa e non si capisce l'eventuale pertinenza, definita come corte esclusiva (VEDI ALLEGATI CATASTALI).
Risulta ovvio che, qualora dovesse esserci la demolizione, la scheda catastale dovrà essere rielaborata.

Il più probabile **valore in libero mercato** della PROPRIETA' viene di fatto quantificato in **€ 63.500,00** (diconsi Euro Sessantatremilacinquecento/00).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta della PROPRIETA', viene quantificato in **€ 54.000,00** (diconsi Euro cinquantaquattromila/00).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni censibili e non censibili, quali aree comuni, cortili spazi di manovra, aiuole.

Resta inteso che il lotto non può essere suddiviso senza avere un'importante incidenza di costi.

Via dei Sabbioni 3 - 25050 Ome Cell.+39 328 9384934 E-mail: giorgio.frassine2@archiworldpec.it P.iva 03573270174
*Iscritto all'albo degli Architetti della provincia di Brescia al n°1942* *Consulente Tecnico del Tribunale di Brescia n°893*


Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: ___ARCH. GIORGIO FRASSINE___

Iscritto all'Ordine/Albo: ___ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI BRESCIA_

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.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
Dott. Giorgio FRASSINE
ARCHITETTO
SEZIONE A - sett. A | n. 1942

*Timbro e firma*

Data rapporto valutazione: 05/GIU/2025



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

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

INDICE RACCOLTA ALLEGATI:

ELABORATI FOTOGRAFICI DEGLI ESTERNI ....54
ELABORATI FOTOGRAFICI DEGLI INTERNI ....61
COMUNE DI FLERO (BS)- TITOLI AUTORIZZATIVI ....67
P.G.T. VIGENTE....69
DOCUMENTI ANAGRAFE DI FLERO ....71
ESTRATTO MAPPA CATASTALE ED ELABORATO PLANIMETRICO ....73
VISURE CATASTALI E SCHEDE CATASTALI ....75
ISPEZIONI IPOTECARIE E ATTI DI COMPRAVENDITA 1988 E 1990 ....77
CONTRATTO DI LOCAZIONE ....79
DOCUMENTI PER SOSTITUZIONE CALDAIA ....81
LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI (ANNO 2023) E QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI (N°2/2024) ....83
PIANTE CON SUPERFICI COMMERCIALI....85



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

## 11. Bibliografia

*IVSC : International Valutation Standards. IVSC, London.*

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

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

*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*

*Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche*

*La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti*



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

## 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'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*

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

[4] *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

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

[6] *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

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

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

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

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

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

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

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

[14] *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.*



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[30] Descrizione sintetica: inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei 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 superficiario( $\pi i$) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario ( o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario ( o marginale ) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente: $\pi = pi : p1$



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

[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 interrati 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 SI e le superfici secondarie Si , in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: SI + ∑ π . Si*

[43] *Livello di piano: indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-1, -2, ecc) al piano terra – rialzato (0) od 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.*



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

[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)*



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

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

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

*[76] Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle 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 di conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.*
*La scelta del più conveniente e miglior uso, avviene alle seguenti condizioni e verifiche:*

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

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

*[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 superficiarie esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiarie. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiarie si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.*



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3

[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. superfici), 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 Analisys – 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.*



Firmato Da: GIORGIO FRASSINE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 672e78ef518a776f5f67a6685ae988a3