

# 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 ereditizie

PER IMMOBILI RESIDENZIALI

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 314/2020

Riunita alla procedura n. \_\_\_\_/\_\_\_\_

G.O.P. DELEGATO DELL'ESECUZIONE: **Dott.sa Liana Zaccara**

# LOTTE e PROBLEMATICHE:

## LOTTE:

Le unità immobiliari in oggetto mappale 4 sub. 14, sub. 15, sub. 16, sub. 19 e sub. 20 risultano facilmente frazionabili in due lotti in quanto la disposizione planimetrica, l'esistenza di più accessi dalla pubblica via e l'indipendenza degli impianti di riscaldamento permettono con modeste opere di ottenere due lotti maggiormente appetibili. In tal senso è stato elaborato un progetto di suddivisione (Vedi allegato 3) e redatta la presente relazione.

LOTTO	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	Valore mercato	Valore realizzo
01	Cologne (Bs) Via J.F. Kennedy, 65	Catasto fabbricati sez. NCT Fg. 11 map. 4 sub. 14 area urbana - 15 A/2 - 19 C/6	€ 328.277,75=	€ 262.622,20=
02	Cologne (Bs) Via J.F. Kennedy, 65	Catasto fabbricati sez. NCT Fg. 11 map. 4 sub. 16 A/2 - 20 C/6	€ 246.510,67=	€ 197.208,53=

## PROBLEMATICHE:

### Fondo Patrimoniale:

Le unità immobiliari in oggetto mappale 4 sub. 14, sub. 15, sub. 16, sub. 19 e sub. 20 sono state costituite in fondo patrimoniale dai Sig.ri \_\_\_\_\_ OMISSIS e \_\_\_\_\_ OMISSIS con atto in data 15 giugno 2016 n. 1587/1016 di repertorio Notaio Di Placido Roberto e trascritto a Brescia in data 22 giugno 2016 ai nn. 24599/15203.

### Usufrutto:

Con atto di donazione in data 31 agosto 2016 n. 1750/1136 di repertorio Notaio Di Placido Roberto e trascritto a Brescia in data 02 settembre 2016 ai nn. 34649/21238 il Sig. \_\_\_\_\_ OMISSIS, riservando l'usufrutto a sé e dopo di sé a favore del coniuge \_\_\_\_\_ OMISSIS, nota trascritta a Brescia in data 02 settembre 2016 ai nn. 34650/21368, ha donato alle figlie \_\_\_\_\_ OMISSIS e \_\_\_\_\_ OMISSIS, per la quota di 1/3 ciascuno le unità immobiliari mappali 4 sub. 14-15-16-19 e 20.

N.B. L'usufrutto generale e vitalizio, con riserva anche a favore del coniuge \_\_\_\_\_ OMISSIS, NON è risultante dalla ditta catastale.

### Mappale 14 area urbana:

Il mappale costituente una zona a cortile accessibile dalla pubblica via mediante cancello carraio, risulta in uso senza titolo (passaggio per accesso autorimesse intercluse) alla proprietà individuata catastalmente con il sub. 18 riconducibile ai sig.ri: OMISSIS (Nuda proprietà), OMISSIS e OMISSIS (usufrutto 1/2).

**Anagrafica**

Creditore precedente:

[REDACTED]

In qualità di  
Residente in  
Via  
C.F.

Rappresentato dall'Avvocato

[REDACTED]

Esecutati:

Sig. **OMISSIS**  
Residente in **COLOGNE (BRESCIA)**  
Via **J.F. KENNEDY N° 65**  
C.F. **OMISSIS**

Sig.ra **OMISSIS**  
Residente in **COLOGNE (BRESCIA)**  
Via **J.F. KENNEDY N° 65**  
C.F. **OMISSIS**

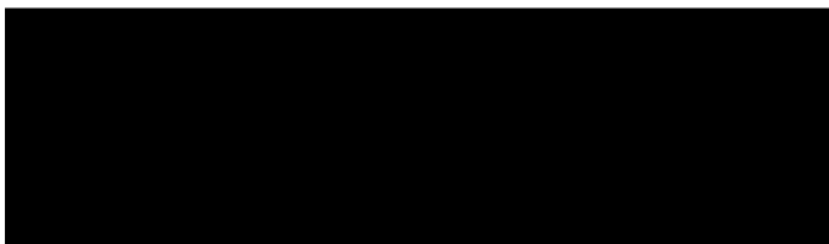
Sig.ra **OMISSIS**  
Residente in **COLOGNE (BRESCIA)**  
Via **J.F. KENNEDY N° 65**  
C.F. **OMISSIS**

Sig.ra **OMISSIS**  
Residente in **COLOGNE (BRESCIA)**  
Via **J.F. KENNEDY N° 65**  
C.F. **OMISSIS**

Rappresentati dall'Avvocato

Con Studio in Via  
Comune di  
Tel + 39  
Fax+ 39  
E mail

Intervenuti alla data di stima



Con sede in  
Via  
P.Iva  
C.f.

Rappresentato dall'Avvocato



Esperto incaricato

**DOTT. ARCH. AUGUSTO PIERGIOVANNI LODA**

Via **MONTELLO n° 26v**  
Città **25128 BRESCIA**  
CF **LDOGTP57A30B157X**  
P.IVA **02121780171**  
Tel **+39030301848**  
Fax **+390303701699**  
Cell **+393358298261**  
Mail **arch.loda@studioloda.it**  
Pec **studioloda@pec.studioloda.it**

Iscritto all'Albo degli Architetti di Brescia nr. 794



Timbro e firma \_\_\_\_\_

**Date**

Nomina dell'esperto : **16/10/2020**  
Conferimento d'incarico di stima e giuramento : **29/10/2020**  
Data della consegna del rapporto di valutazione : **01/03/2020**  
Udienza per la determinazione della modalità di vendita : **23/04/2021**

## **Identificazione dei lotti**

### **LOTTO NR. 01 di 02**

Descrizione sintetica	Appartamento in villa posto al piano terra con cinque vani utili più servizi, cantina, autorimessa e giardino
Ubicazione	Comune di Cologne, via J. F. Kennedy n° 65
Identificativi catastali	Sezione NCT Foglio 11 Particella 4 Subalterno 14 Area Urbana di 148 m <sup>2</sup> Particella 4 Subalterno 15 Categoria A/7 Classe 5 Consistenza 8,5 vani Superficie Catastale 220 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 212 m <sup>2</sup> Rendita Euro 658,48 Particella 4 Subalterno 19 Categoria C/6 Classe 6 Consistenza 15 m <sup>2</sup> Superficie Catastale 21 m <sup>2</sup> Rendita Euro 28,66

Intestati e quota di proprietà



Diritto di proprietà Pieno

Divisibilità dell'immobile NON ULTERIORMENTE DIVISIBILE

**Più probabile valore della PIENA PROPRIETA' in libero mercato:**

**€ 328.277,75= diconsi Euro trecentoventottomiladuecentosettantasette/75**

**Più probabile valore dell'USUFRUTTO in libero mercato:**

**€ 196.966,65= diconsi Euro centonovantaseimilanovecentosessantasei/65**

**Più probabile valore della NUDA PROPRIETA' in libero mercato:**

**€ 131.311,10= diconsi Euro centotrentunomilatrecentoundici/10**

**Più probabile valore di mercato della PIENA PROPRIETA' in condizioni di vendita forzata (base d'asta):**

**€ 262.622,20= diconsi Euro duecentosessantaduemilaseicentoventidue/20**

**Più probabile valore di mercato dell'USUFRUTTO in condizioni di vendita forzata (base d'asta):**

**€ 157.573,32= diconsi Euro centocinquantasettemilacinquecentosettantatre/32**

**Più probabile valore di mercato della NUDA PROPRIETA' in condizioni di vendita forzata (base d'asta):**

**€ 105.048,88= diconsi Euro centocinquemilaquarantotto/88**

**Più probabile valore della PIENA PROPRIETA' in base all'analisi dei costi:**

**€ 287.396,51= diconsi Euro duecentoottantasettemilatrecentonovantasei/51**

**Più probabile valore dell'USUFRUTTO in base all'analisi dei costi:**

**€ 172.437,90= diconsi Euro centosettantaduemilaquattrocentotrentasette/90**

**Più probabile valore della NUDA PROPRIETA' in base all'analisi dei costi:**

**€ 114.958,60= diconsi Euro centoquattordicimilanovecentocinquantotto/60**

**Rendimento Locativo: mq 312,15 x 3,27 = € 1.020,73= diconsi Euro milleventi/73**

## "Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile si trova nel Comune di Cologne all'angolo tra le vie J. F. Kennedy e X Giornate, localizzato nel quadrante sud-ovest rispetto al centro storico del paese, nelle immediate vicinanze della direttrice SPBS 573 via Brescia.

L'intero immobile è costituito da una elegante villa con due appartamenti indipendenti, sviluppata su due diversi livelli, un ampio giardino a contorno e autorimesse con servizi a cantina nel piano interrato.

L'immobile risulta inserito in un ambito residenziale e prospetta la viabilità pubblica.

L'edificio di due piani fuori terra e uno interrato risulta edificato nell'anno 1961 e successivamente più volte ristrutturato negli anni fino all'attuale consistenza determinata con lavori risalenti agli anni 1988 e 2005.

La porzione dell'immobile identificata come "LOTTO 01" risulta composto da un appartamento di cinque locali oltre accessori, cantina, autorimessa, porticato, giardino e area urbana occupante la parte al piano terra dell'edificio.

L'alloggio oggetto di valutazione (LOTTO 01) è accessibile dalla via pubblica (via J. F. Kennedy) mediante un cancello pedonale che permette, attraversando il giardino esclusivo, di raggiungere la porta di ingresso di accesso all'alloggio.

Gli accessori interrati, cantina e autorimessa, sono raggiungibili dalla pubblica via (via J. F. Kennedy) per mezzo di uno scivolo in comune con la porzione immobiliare individuata come "LOTTO 02".

L'alloggio risulta composto da: ampio locale costituito da una zona ingresso oltre zona soggiorno e pranzo, cucina abitabile, disimpegno che dà accesso a due camere, un bagno, un locale guardaroba, oltre che alla zona composta da disbrigo con bagno esclusivo e camera matrimoniale.

Le finiture interne sono di tipo signorile con pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazioni in marmo nella zona giorno e in legno nella zona notte, bagni con pavimenti e rivestimenti in ceramica, portoncino di ingresso e serramenti interni in legno, serramenti di chiusura in legno con vetrocamera e ante di oscuro in legno.

L'alloggio presenta una dotazione completa di impianti che sono stati verificati nella loro perfetta funzionalità per la presenza degli occupanti e delle relative utenze.

L'alloggio è dotato di caldaia autonoma a gas metano posta in apposito locale a servizio dell'impianto di riscaldamento a pavimento e della produzione di acqua sanitaria.

Al piano interrato il locale accessorio, attrezzato a lavanderia, rispecchia di massima le condizioni descritte per l'alloggio. L'autorimessa, di normali dimensioni è dotata di serranda di chiusura.

Il giardino esclusivo tenuto a prato, risulta ben tenuto e ricco di vegetazione già sviluppata.

L'intera proprietà risulta recintata da muro in calcestruzzo con sovrastante elegante cancellata.

Verso il lato est si sviluppa il porticato esclusivo che a sua volta prospetta una zona a cortile (area urbana sub.

**14). Il mappale costituente una zona a cortile accessibile dalla pubblica via mediante cancello carraio, risulta in uso senza titolo (passaggio per accesso a autorimesse intercluse) alla proprietà individuata con il sub. 18 riconducibile catastalmente ai sig.ri: [REDACTED]**

Le condizioni generali del cespite risultano in buono stato di conservazione, l'alloggio è completamente arredato ed abitato dalla famiglia degli esecutati.

Le condizioni generali dell'edificio, con caratteristiche costruttive e di rifinitura di buon livello, risultano in buono stato di manutenzione, non si sono rilevati segni di cavillature e di ammaloramento o risalita di umidità nelle pareti dell'edificio, anche interrate.

**Va precisato che per l'attuale immobile indiviso si renderanno necessarie opportune pratiche amministrative a cui dovranno seguire minime opere murarie e impiantistiche al fine di funzionalmente separare il cespite in due lotti indipendenti.**

**Le condizioni descritte conferiscono una buona commerciabilità all'immobile.**

**LOTTO NR. 02 di 02**

Descrizione sintetica Appartamento in villa posto al piano primo di cinque vani utili più servizi, cantina, autorimessa e giardino

Ubicazione Comune di Cologne, via J. F. Kennedy n° 65

Identificativi catastali Sezione NCT Foglio 11  
Particella 4 Subalterno 16 Categoria A/7 Classe 5 Consistenza 6,5 vani Superficie Catastale 172 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 166 m<sup>2</sup> Rendita Euro 503,55  
Particella 4 Subalterno 20 Categoria C/6 Classe 6 Consistenza 15 m<sup>2</sup> Superficie Catastale 20 m<sup>2</sup> Rendita Euro 28,66

Intestati e quota di proprietà



Diritto di proprietà Pieno

Divisibilità dell'immobile NON ULTERIORMENTE DIVISIBILE

**Più probabile valore della PIENA PROPRIETA' in libero mercato:**

**€ 246.510,67= diconsi Euro duecentoquarantaseimilacinquecentodieci/67**

**Più probabile valore dell'USUFRUTTO in libero mercato:**

**€ 147.906,40= diconsi Euro centoquarantasettemilanovecentosei/40**

**Più probabile valore della NUDA PROPRIETA' in libero mercato:**

**€ 98.604,27= diconsi Euro novantottomilaseicentoquattro/27**

**Più probabile valore di mercato della PIENA PROPRIETA' in condizioni di vendita forzata (base d'asta):**

**€ 197.208,53= diconsi Euro centonovantasettemiladuecentootto/53**

**Più probabile valore di mercato dell'USUFRUTTO in condizioni di vendita forzata (base d'asta):**

**€ 118.325,12= diconsi Euro centodiciottomilatrecentoventicinque/12**

**Più probabile valore di mercato della NUDA PROPRIETA' in condizioni di vendita forzata (base d'asta):**

**€ 78.883,41= diconsi Euro settantottomilaottocentoottantatre/41**

**Più probabile valore della PIENA PROPRIETA' in base all'analisi dei costi:**

**€ 215.812,08= diconsi Euro duecentoquindicimilaottocentododici/08**

**Più probabile valore dell'USUFRUTTO in base all'analisi dei costi:**

**€ 129.487,25= diconsi Euro centoventinovemilaquattrocentoottantasette/25**

**Più probabile valore della NUDA PROPRIETA' in base all'analisi dei costi:**

**€ 86.324,83= diconsi Euro ottantaseimilatrecentoventiquattro/83**

**Rendimento Locativo: mq 234,40 x 3,27 = € 766,49= diconsi Euro settecento sessantasei/49**

## "Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile si trova nel Comune di Cologne all'angolo tra le vie J. F. Kennedy e X Giornate, localizzato nel quadrante sud-ovest rispetto al centro storico del paese, nelle immediate vicinanze della direttrice SPBS 573 via Brescia.

L'intero immobile è costituito da una elegante villa con due appartamenti indipendenti, sviluppata su due diversi livelli, un ampio giardino a contorno e autorimesse con servizi a cantina nel piano interrato.

L'immobile risulta inserito in un ambito residenziale e prospetta la viabilità pubblica.

L'edificio di due piani fuori terra e uno interrato risulta edificato nell'anno 1961 e successivamente più volte ristrutturato negli anni fino all'attuale consistenza determinata con lavori risalenti all'anno 1988.

La porzione dell'immobile identificata come "LOTTO 02" risulta composto da un appartamento di cinque locali oltre accessori, cantina, autorimessa e giardino occupante la parte al piano primo dell'edificio.

L'alloggio oggetto di valutazione (LOTTO 02) è accessibile dalla via pubblica (via X Giornate) mediante un cancello pedonale che permette, attraversando il giardino esclusivo, di raggiungere la porta di accesso al vano scale esclusivo che a sua volta porta verso il piano primo all'alloggio e verso il piano interrato alla cantina

L'autorimessa è raggiungibile dalla pubblica via (via J. F. Kennedy) per mezzo di uno scivolo in comune con la porzione immobiliare individuata come "LOTTO 01".

L'alloggio risulta composto da: ampio ingresso, soggiorno pranzo, cucina abitabile con loggia, bagno zona giorno, disimpegno, tre camere di cui una con balcone, bagno notte.

Le finiture interne sono di tipo signorile con pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazioni in marmo nella zona giorno e in legno nella zona notte, ingresso cucina e bagni in ceramica, portoncino di ingresso e serramenti interni in legno, serramenti di chiusura in legno con vetrocamera e ante di oscurio in legno.

L'alloggio presenta una dotazione completa di impianti che sono stati verificati nella loro perfetta funzionalità per la presenza degli occupanti e delle relative utenze.

L'alloggio è dotato di caldaia autonoma a gas metano, posta nel vano scale, a servizio dell'impianto di riscaldamento a termosifoni e della produzione di acqua sanitaria.

Al piano interrato il locale accessorio, attrezzato con banco cottura, doccia e vasca da lavanderia, rispecchia di massima le condizioni descritte per l'alloggio.

L'autorimessa, di normali dimensioni è dotata di serranda di chiusura.

Il piccolo giardino esclusivo risulta mantenuto a prato.

La proprietà risulta recintata da muro in calcestruzzo con sovrastante elegante cancellata.

Le condizioni generali del cespite risultano in buono stato di conservazione, l'alloggio è completamente arredato e in disponibilità dalla famiglia degli esecutati.

Le condizioni generali dell'edificio, con caratteristiche costruttive e di rifinitura di buon livello, risultano in buono stato di manutenzione, non si sono rilevati segni di cavillature e di ammaloramento o risalita di umidità nelle pareti dell'edificio con esclusione del locale interrato che presenta evidenti segni di umidità di risalita.

**Va precisato che per l'attuale immobile indiviso si renderanno necessarie opportune pratiche amministrative a cui dovranno seguire minime opere murarie e impiantistiche al fine di funzionalmente separare il cespite in due lotti indipendenti.**

**Le condizioni descritte conferiscono una buona commerciabilità all'immobile.**



### **Adudit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina 27

Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina 31

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

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

Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

### **Limitazioni**

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

Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

## **Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

- 01- TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/04/1994 - Registro Particolare 6709 Registro Generale 9323  
Pubblico ufficiale TRECCANI FRANCO Repertorio 68005 del 15/03/1994  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA  
Immobili siti in COLOGNE (BS)  
Documenti successivi correlati:  
1 - Trascrizione n. 5591 del 07/03/2013 \*\*\* NOTA CON RIFERIMENTI
- 02- TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/04/2006 - Registro Particolare 12516 Registro Generale 21718  
Pubblico ufficiale PETROBONI TOMASO Repertorio 116418/25408 del 13/04/2006  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in COLOGNE (BS)
- 03- ISCRIZIONE CONTRO del 27/10/2006 - Registro Particolare 13354 Registro Generale 58013  
Pubblico ufficiale PETROBONI TOMASO Repertorio 118768/25931 del 18/10/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in COLOGNE (BS)  
Documenti successivi correlati:  
1 - Comunicazione n. 7967 del 07/12/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/11/2010. Cancellazione totale eseguita in data 24/12/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- 04- TRASCRIZIONE CONTRO del 03/12/2010 - Registro Particolare 28639 Registro Generale 49684  
Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 10162/8245 del 23/11/2010  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in COLOGNE (BS)
- 05- TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/03/2013 - Registro Particolare 5591 Registro Generale 8175  
Pubblico ufficiale PEPERONI ELENA Repertorio 7442/4136 del 19/02/2013  
ATTO TRA VIVI - 100 - ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE  
Immobili siti in COLOGNE (BS)  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 6709 del 1994  
Documenti successivi correlati:  
1 - Trascrizione n. 6251 del 23/03/2015
- 06- ISCRIZIONE CONTRO del 07/03/2013 - Registro Particolare 1238 Registro Generale 8176  
Pubblico ufficiale PEPERONI ELENA Repertorio 7443/4137 del 19/02/2013  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in COLOGNE (BS)
- 07- TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/03/2015 - Registro Particolare 6251 Registro Generale 9432  
Pubblico ufficiale PEPERONI ELENA Repertorio 9865/5477 del 20/03/2015  
ATTO TRA VIVI - ATTO DI INTEGRAZIONE AD ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE  
Immobili siti in COLOGNE (BS)  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5591 del 2013
- 08- ISCRIZIONE CONTRO del 23/03/2015 - Registro Particolare 1427 Registro Generale 9437  
Pubblico ufficiale PEPERONI ELENA Repertorio 9866/5478 del 20/03/2015  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Immobili siti in COLOGNE (BS)
- 09- ISCRIZIONE CONTRO del 22/01/2016 - Registro Particolare 254 Registro Generale 2257  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4041/2015 del 29/05/2015  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in COLOGNE (BS)

- 10- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 22/06/2016 - Registro Particolare 15203 Registro Generale 24599  
Pubblico ufficiale DI PLACIDO ROBERTO Repertorio 1587/1016 del 15/06/2016  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE  
Immobili siti in COLOGNE (BS)
- 11- TRASCRIZIONE CONTRO del 02/09/2016 - Registro Particolare 21385 Registro Generale 34649  
Pubblico ufficiale DI PLACIDO ROBERTO Repertorio 1750/1136 del 31/08/2016  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA  
Immobili siti in COLOGNE (BS)
- 12- TRASCRIZIONE CONTRO del 02/09/2016 - Registro Particolare 21386 Registro Generale 34650  
Pubblico ufficiale DI PLACIDO ROBERTO Repertorio 1750/1136 del 31/08/2016  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO  
Immobili siti in COLOGNE (BS)
- 13- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/07/2020 - Registro Particolare 14474 Registro Generale 22855  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3708 del 16/06/2020  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in COLOGNE (BS)

## Indice

1. Inquadramento dell'immobile .....	13
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	18
3. Audit documentale e Due Diligence .....	27
3.1 Dichiarazione rispondenza urbanistica .....	29
3.2 Dichiarazione rispondenza catastale .....	32
3.3 Verifica della titolarità .....	33
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	35
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	36
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	37
7. Analisi estimativa .....	38
8. Riepilogo dei valori di stima.....	40
9. Dichiarazione di rispondenza .....	42
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	43
11. Bibliografia .....	44
12. Note di riferimento .....	45
13. Allegati al rapporto di valutazione .....	51

## 1. Inquadramento dell'immobile

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

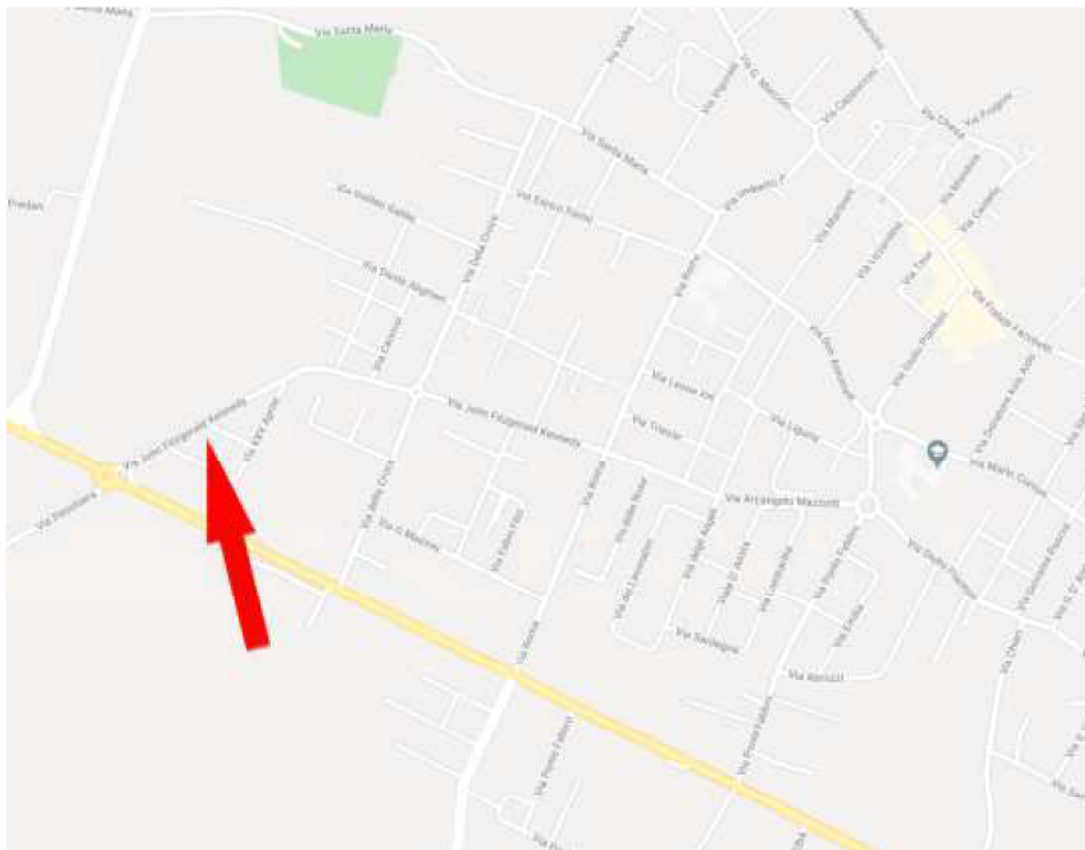
#### Localizzazione<sup>2</sup>

- Provincia : BRESCIA
- Comune : COLOGNE
- Frazione :
- Località :
- Quartiere :
- Via/Piazza : J.F. KENNEDY (accesso LOTTO 01 e autorimesse interrato)  
X GIORNATE (accesso LOTTO 02 e carraio LOTTO 01)
- Civico n. : 65 (via Kennedy) – 2 e 4 (via X Giornate)

#### Zona

- Urbana  Centrale  
 Semicentrale  
 Periferica
- Extra urbana  Agricola  
 Industriale  
 Artigianale  
 Residenziale

### Individuazione su stradario



### Individuazione da vista satellitare



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

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

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

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

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

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

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

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

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

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft<sup>14</sup>)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro

## Caratteristiche generali dell'immobile

### Descrizione sintetica

- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione  | : MURATURA PORTANTE                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai                    | : LATEROCEMENTO                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura                | : IN COPPI                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali     | : MURATURA IN LATERIZIO             |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti            | :                                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità       | : TAVOLATI IN LATERIZIO             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni          | : IN LEGNO                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni          | : IN LEGNO                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : IN MARMO-LEGNO-CERAMICA           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento   | : AUTONOMO CON CALDAIA A GAS METANO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario       | : CON ACCESSORI IN VETRUS CHINA     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas             | : ESISTENTE                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico       | : ESISTENTE                         |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione            | :                                   |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti                      | :                                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Allaccio fognatura       | : ESISTENTE                         |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili                   | :                                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne         | : INTONACO TINTEGGIATO              |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani          | : 03 INTERRATO-TERRA-PRIMO          |
| <input type="checkbox"/> Altro                               | :                                   |



**Dimensione**<sup>15</sup>

- Piccola
- Media
- Grande

**Caratteri domanda e offerta**<sup>16</sup>

Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

**Forma di mercato**<sup>17</sup>

- Concorrenza monopolistica<sup>18</sup>
- Concorrenza monopolistica ristretta<sup>19</sup>
- Oligopolio<sup>20</sup>
- Monopolio<sup>21</sup>
- Monopolio bilaterale<sup>22</sup>

**Filtering**<sup>23</sup>

- Assente
- Up
- Down

**Fase del mercato immobiliare**<sup>24</sup>

- Recupero<sup>25</sup>
- Espansione<sup>26</sup>
- Contrazione<sup>27</sup>
- Recessione<sup>28</sup>

**Altro**

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

### DATO IMMOBILIARE<sup>29</sup>

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito<sup>30</sup>

Le unità immobiliari oggetto di procedura sono, come precisato, due appartamenti di cinque locali oltre accessori, cantina, autorimessa e giardino individuate come "Lotto 01" e "Lotto 02".

**L'alloggio individuato come "Lotto 01"** si sviluppa al piano terra di una villa inserita in un ambito residenziale prospetta la viabilità pubblica e ristrutturato con lavori risalenti agli anni 1988 e 2005.

Le finiture interne sono di tipo signorile con pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazioni in marmo, legno e ceramica, portoncino di ingresso e serramenti interni in legno, serramenti di chiusura in legno con vetrocamera e ante di oscuro in legno. L'alloggio presenta una dotazione completa degli impianti con di impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia a gas metano. Le condizioni generali del cespite risultano in buono stato di conservazione, non si sono rilevati segni di cavillature e di ammaloramento o risalita di umidità e risulta completamente arredato ed abitato dalla famiglia degli esegutati.

**L'alloggio individuato come "Lotto 02"** si sviluppa al piano primo di una villa inserita in un ambito residenziale prospetta la viabilità pubblica e ristrutturato con lavori risalenti all'anno 1988.

Le finiture interne sono di tipo signorile con pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazioni in marmo, legno e ceramica, portoncino di ingresso e serramenti interni in legno, serramenti di chiusura in legno con vetrocamera e ante di oscuro in legno. L'alloggio presenta una dotazione completa degli impianti con di impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia a gas metano. Le condizioni generali del cespite risultano in buono stato di conservazione, non si sono rilevati segni di cavillature e di ammaloramento o risalita di umidità, ad esclusione del piano cantinato, risulta completamente arredato ed in disponibilità dalla famiglia degli esegutati.

#### Identificazione catastale<sup>31</sup>

Comune Censuario

COLOGNE

Tipologia Catasto

Terreni

Fabbricati

Identificativo

Sezione NTC Fg. 09

Particella 11

Subalterno 14-15-19 (Lotto 01)  
16-20 (Lotto 02)

#### Confini

Indicare i confini catastali (Alloggio)

Nord Mapp. 84 via X Giornate

Sud Mapp. 4 sub 18-11 OMISSIS

Est Mapp. 15-16 OMISSIS

Ovest Mapp. 84 via Kennedy

#### Consistenza

Rilievo in loco

Interno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa)

27/11/2020

**LOTTO NR. 01 di 02**

**Criterio di misurazione**

- SEL<sup>32</sup> - Superficie Esterna Lorda
- SIL<sup>33</sup> - Superficie Interna Lorda
- SIN<sup>34</sup> - Superficie Interna Netta

**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale m<sup>2</sup> 210,55

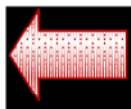
Superficie secondarie

Indice mercantile<sup>35</sup>

<input type="checkbox"/>	Portico	m <sup>2</sup>	<u>32,90</u>	<u>30,00</u>	%
<input type="checkbox"/>	Portichetto	m <sup>2</sup>	<u>6,00</u>	<u>30,00</u>	%
<input type="checkbox"/>	Centrale termica	m <sup>2</sup>	<u>7,60</u>	<u>50,00</u>	%
<input type="checkbox"/>	Cantina	m <sup>2</sup>	<u>38,70</u>	<u>50,00</u>	%
<input type="checkbox"/>	Autorimessa	m <sup>2</sup>	<u>19,10</u>	<u>50,00</u>	%
<input type="checkbox"/>	Accesso autorimessa	m <sup>2</sup>	<u>79,50</u>	<u>5,00</u>	%
<input type="checkbox"/>	Area a cortile	m <sup>2</sup>	<u>148,40</u>	<u>10,00</u>	%
<input type="checkbox"/>	Giardino	m <sup>2</sup>	<u>774,55</u>	<u>5,00</u>	%

**Superficie commerciale<sup>42</sup>**

**TOTALE m<sup>2</sup> 312,15**



**Caratteristiche qualitative**

- Livello di piano **TERRA E INTERRATO**
- Ascensore
- n. servizi **N. 1+1 SERVIZIO IGIENICO**

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

- Livello di piano<sup>43</sup> **TERRA E INTERRATO**
- Ascensore<sup>44</sup>
  - Presente
  - Assente
  - Vetustà dell'ascensore (anni) \_\_\_\_\_

N. servizi<sup>45</sup>

02

- W.c.
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (anni) 15

### Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente : Vetustà (anni) 15

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
- altro

Condizionamento

Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

Assente

Se presente indicare se

Totale

Parziale : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

- |   |   |                             |
|---|---|-----------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Elettrico   | <input checked="" type="checkbox"/> Assente   |                             |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Presente  | : Vetustà (anni) <u>15</u>  |
|   | <input type="checkbox"/> Assente  |                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Idraulico   | <input checked="" type="checkbox"/> Presente  | : Vetustà (anni) <u>15</u>  |
|   | <input type="checkbox"/> Assente  |                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Antifurto   | <input checked="" type="checkbox"/> Presente  | : Vetustà (anni) <u>15</u>  |
|   | <input type="checkbox"/> Assente  |                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico)                      | <input type="checkbox"/> Presente   | : Vetustà (anni) _____      |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Assente   |                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto geotermico                                 | <input type="checkbox"/> Presente   | : Vetustà (anni) _____      |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Assente   |                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Domotica  | <input type="checkbox"/> Presente   | : Vetustà (anni) _____      |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Assente   |                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Manutenzione fabbricato</b> <sup>46</sup>        | <input type="checkbox"/> Minimo <sup>47</sup>   |                             |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>48</sup>   |                             |
|   | <input type="checkbox"/> Massimo <sup>49</sup>  |                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Manutenzione unità immobiliare</b> <sup>50</sup> | <input type="checkbox"/> Minimo <sup>51</sup>   |                             |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>52</sup>   |                             |
|   | <input type="checkbox"/> Massimo <sup>53</sup>  |                             |
| <input type="checkbox"/> <b>Classe energetica</b>                                       | <input type="checkbox"/> Classe desunta dall'ACE  | <input type="checkbox"/> A+ |
|   |   | <input type="checkbox"/> A  |
|   |   | <input type="checkbox"/> B  |
|   |   | <input type="checkbox"/> C  |
|   |   | <input type="checkbox"/> D  |
|   |   | <input type="checkbox"/> E  |
|   |   | <input type="checkbox"/> F  |
|   |   | <input type="checkbox"/> G  |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Non desumibile  |                             |
|   | <input type="checkbox"/> 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<sup>54</sup>**

Minimo<sup>55</sup>

Medio<sup>56</sup>

Massimo<sup>57</sup>

**Luminosità dell'immobile<sup>58</sup>**

Minimo<sup>59</sup>

Medio<sup>60</sup>

Massimo<sup>61</sup>

**Panoramicità dell'immobile<sup>62</sup>**

Minimo<sup>63</sup>

Medio<sup>64</sup>

Massimo<sup>65</sup>

**Funzionalità dell'immobile<sup>66</sup>**

Minimo<sup>67</sup>

Medio<sup>68</sup>

Massimo<sup>69</sup>

**Finiture dell'immobile<sup>70</sup>**

Minimo<sup>71</sup>

Medio<sup>72</sup>

Massimo<sup>73</sup>

**Altro**

**LOTTO NR. 02 di 02**

**Criterio di misurazione**

- SEL<sup>32</sup> - Superficie Esterna Lorda
- SIL<sup>33</sup> - Superficie Interna Lorda
- SIN<sup>34</sup> - Superficie Interna Netta

**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale m<sup>2</sup> 163,65

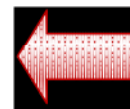
Superficie secondarie

Indice mercantile<sup>35</sup>

<input type="checkbox"/> Balconi	m <sup>2</sup>	<u>14,70</u>	<u>50,00</u>	%
<input type="checkbox"/> Loggia	m <sup>2</sup>	<u>6,25</u>	<u>50,00</u>	%
<input type="checkbox"/> Vano scale	m <sup>2</sup>	<u>22,40</u>	<u>100,00</u>	%
<input type="checkbox"/> Cantina	m <sup>2</sup>	<u>50,70</u>	<u>50,00</u>	%
<input type="checkbox"/> Autorimessa	m <sup>2</sup>	<u>18,15</u>	<u>50,00</u>	%
<input type="checkbox"/> Accesso autorimessa	m <sup>2</sup>	<u>79,50</u>	<u>5,00</u>	%
<input type="checkbox"/> Giardino	m <sup>2</sup>	<u>52,00</u>	<u>5,00</u>	%

**Superficie commerciale<sup>42</sup>**

<b>TOTALE</b> m <sup>2</sup> <b><u>234,40</u></b>
---



**Caratteristiche qualitative**

- Livello di piano **PRIMO E INTERRATO**
- Ascensore
- n. servizi **N. 1+1 SERVIZIO IGIENICO**

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

- Livello di piano<sup>43</sup> **PRIMO E INTERRATO**
- Ascensore<sup>44</sup>
  - Presente
  - Assente
  - Vetustà dell'ascensore (anni) \_\_\_\_\_

N. servizi<sup>45</sup>

02

- W.c.
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (anni) 28

### Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente : Vetustà (anni) 28

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

- metano
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- telcriscaldamento

Elementi radianti

- radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro

Condizionamento

Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

Assente

Se presente indicare se

Totale

Parziale : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_



- |   |   |                                  |
|---|---|----------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Solare termico (produzione acqua calda)             | <input type="checkbox"/> Presente   | : Vetustà (anni) _____           |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Assente   |                                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elettrico   | <input checked="" type="checkbox"/> Presente  | : Vetustà (anni) <u>28</u> _____ |
|   | <input type="checkbox"/> Assente  |                                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Idraulico   | <input checked="" type="checkbox"/> Presente  | : Vetustà (anni) <u>28</u> _____ |
|   | <input type="checkbox"/> Assente  |                                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Antifurto   | <input checked="" type="checkbox"/> Presente  | : Vetustà (anni) <u>28</u> _____ |
|   | <input type="checkbox"/> Assente  |                                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico)                      | <input type="checkbox"/> Presente   | : Vetustà (anni) _____           |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Assente   |                                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto geotermico                                 | <input type="checkbox"/> Presente   | : Vetustà (anni) _____           |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Assente   |                                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Domotica  | <input type="checkbox"/> Presente   | : Vetustà (anni) _____           |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Assente   |                                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Manutenzione fabbricato</b> <sup>46</sup>        | <input type="checkbox"/> Minimo <sup>47</sup>   |                                  |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>48</sup>   |                                  |
|   | <input type="checkbox"/> Massimo <sup>49</sup>  |                                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Manutenzione unità immobiliare</b> <sup>50</sup> | <input type="checkbox"/> Minimo <sup>51</sup>   |                                  |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>52</sup>   |                                  |
|   | <input type="checkbox"/> Massimo <sup>53</sup>  |                                  |
| <input type="checkbox"/> <b>Classe energetica</b>                                       | <input type="checkbox"/> Classe desunta dall'ACE  | <input type="checkbox"/> A+      |
|   |   | <input type="checkbox"/> A       |
|   |   | <input type="checkbox"/> B       |
|   |   | <input type="checkbox"/> C       |
|   |   | <input type="checkbox"/> D       |
|   |   | <input type="checkbox"/> E       |
|   |   | <input type="checkbox"/> F       |
|   |   | <input type="checkbox"/> G       |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Non desumibile  |                                  |
|   | <input type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento. |                                  |

**Inquinamento**

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Atmosferico      | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|  | <input type="checkbox"/> Presente           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Acustico         | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|  | <input type="checkbox"/> Presente           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elettromagnetico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|  | <input type="checkbox"/> Presente           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ambientale       | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|  | <input type="checkbox"/> Presente           |

**Esposizione prevalente dell'immobile<sup>54</sup>**

- Minimo<sup>55</sup>
- Medio<sup>56</sup>
- Massimo<sup>57</sup>

**Luminosità dell'immobile<sup>58</sup>**

- Minimo<sup>59</sup>
- Medio<sup>60</sup>
- Massimo<sup>61</sup>

**Panoramicità dell'immobile<sup>62</sup>**

- Minimo<sup>63</sup>
- Medio<sup>64</sup>
- Massimo<sup>65</sup>

**Funzionalità dell'immobile<sup>66</sup>**

- Minimo<sup>67</sup>
- Medio<sup>68</sup>
- Massimo<sup>69</sup>

**Finiture dell'immobile<sup>70</sup>**

- Minimo<sup>71</sup>
- Medio<sup>72</sup>
- Massimo<sup>73</sup>

**Altro**

### 3. Audit documentale e Due Diligence <sup>74</sup>

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica<sup>75</sup>

##### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967 :
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 : RISTRUTTURAZIONE ANNO 1988
- Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

##### Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia
- Permesso di Costruire
- Denuncia Inizio Attività (DIA)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- Altro
- Pratiche in sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato Abitabilità
- Presente: Abitabilità P.E. n. 2263 del 04-05-1988
- Assente
- Motivo assenza:

Indicare la documentazione visionata **PRATICHE EDILIZIE RIFERITE ALL'INTERO IMMOBILE**

Fonte documentazione visionata **UFFICIO TECNICO COMUNE DI COLOGNE**

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) **19/11/2020**

Risultanze : Si è rilevato la presenza di:

- Licenza di Costruzione P.E. n. 185 del 06-10-1961 (Costruzione nuovo fabbricato)
- Licenza di Costruzione R.C. n. 644 del 22-06-1973 (Costruzione edificio)
- Certificato agibilità PE n. 644/2 del 31-01-1978 (Capannone)
- Certificato agibilità PE n. 644/1 del 31-01-1978 (Abitazione)
- Concessione Edilizia R.C. n. 2263/87 Prot. 831/87 del 03-06-1987 (Ristrutturazione fabbricato e autorimesse interrato)
- Variante a Concessione Edilizia R.C. n. 2263/A-B Prot. 5566/87 58/88 (ampliamento cantina, spostamento tavolati e finestre)
- Abitabilità P.E. n. 2263 del 04-05-1988 (Abitazione piano terra e autorimesse)

## Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico  Vigente (Approvazione Delibera C.C. n. 56 del 30-10-2019)  
 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

- Vincoli urbanistici  No  
 Si se Si quali

- Vincoli ambientali  No  
 Si se Si quali

- Vincoli paesaggistici  No  
 Si se Si quali

- Altro

## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Dott. Arch. Augusto Piergiovanni Loda**, iscritto all'**Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 794**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di COLOGNE ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizia e urbanistica della costruzione.

Riferita ai subalterni 14 (area) 19-20 (autorimesse)

- la NON REGOLARITÀ edilizia dei subalterni 15-16 (abitazione al piano terra e primo), per le seguenti motivazioni:**

Sono state rilevate le posizioni delle tramezzature interne che rispetto all'ultima pratica edilizia (P.E: 2263/A-B del 1988) presentano le seguenti difformità:

Sub. 15 diverse dimensioni della zona atrio e del vano disbrigo;

Sub. 15-16 diversa dimensione del vano scale e della centrale termica.



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

- No, perché

- Si** (art. 46 comma 5 D.p.R. n. 380/2001 – Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.)

ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:

La sanatoria delle difformità rilevate sarà rilasciata previa verifica urbanistica con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Cologne.

Andrà altresì presentata specifica pratica (SCIA) che permetta, mediante il tamponamento di due porte interne e della realizzazione di una recinzione in rete metallica di suddividere in due lotti l'immobile (Lotto 01 e Lotto 02).

Per l'espletamento della pratica edilizia ed il pagamento dell'oblazione per le irregolarità sopra illustrate, si quantifica un importo sommario ed indicativo e non probatorio di € 2.500,00 (diconsi euro duemilacinquecento/00)

Per l'espletamento del rilievo architettonico dell'edificio si quantifica un importo sommario ed indicativo e non probatorio di € 1.500,00 (diconsi euro millecinquecento/00).

Per l'esecuzione delle opere di frazionamento si quantifica un importo sommario ed indicativo e non probatorio di € 5.500,00 (diconsi euro cinquemilacinquecento/00).

Gli imponibili per la sistemazione delle difformità rilevate, il frazionamento dell'immobile e l'esecuzione delle opere necessarie si intendono orientativi e approssimativi, al netto di IVA ed eventuali oneri accessori.

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

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

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

**3.2 Rispondenza catastale**<sup>76</sup>Immobile identificato in mappa al Foglio **11** Sezione **NCT** particella **4**

<input checked="" type="checkbox"/>	Sub. <b>14</b>	Categoria <b>area urbana</b>	Classe <b>01</b>	Consistenza <b>148 m<sup>2</sup></b>	Rendita €
<input checked="" type="checkbox"/>	Sub. <b>15</b>	Categoria <b>A/7</b>	Classe <b>05</b>	Consistenza <b>8,5 vani sup. catastale 120 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte 212 m<sup>2</sup></b>	Rendita € <b>658,48</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	Sub. <b>16</b>	Categoria <b>A/7</b>	Classe <b>05</b>	Consistenza <b>6 vani sup. catastale 172 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte 166 m<sup>2</sup></b>	Rendita € <b>503,55</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	Sub. <b>19</b>	Categoria <b>C/6</b>	Classe <b>06</b>	Consistenza <b>15 m<sup>2</sup> sup. catastale 21 m<sup>2</sup></b>	Rendita € <b>28,66</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	Sub. <b>20</b>	Categoria <b>C/6</b>	Classe <b>06</b>	Consistenza <b>15 m<sup>2</sup> sup. catastale 20 m<sup>2</sup></b>	Rendita € <b>28,66</b>

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio
- Da siti web : <https://sister.agenziaentrate.gov.it/>

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro \_\_\_\_\_

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

03/11/2020

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **Dott. Arch. Augusto Piergiovanni Loda**, iscritto all'**Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 794**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata telematicamente all'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

Riferita ai subalterni 19-20 (autorimesse) 16 (appartamento piano primo) 14 (area urbana)

- la **NON REGOLARITÀ** catastale del **subalterno 15 (abitazione piano terra) rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:**

Subalterno 15, la planimetria catastale rappresenta alcune difformità nei tavolati interni.

Andrà altresì rappresentata la nuova consistenza derivata dal progetto di formazione di due lotti (Lotto 01 e Lotto 02) che prevede l'assegnazione delle cantine ora comuni ad ogni singolo lotto oltre l'assegnazione in esclusiva delle aree esterne a giardino.



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

L'ammontare del costo di variazione delle schede catastali e dell'elaborato planimetrico si quantifica in un importo sommario ed indicativo di € 1.500/00 (diconsi euro millecinquecento/00), esclusi diritti catastali.

Tutti gli imponibili riportati per la sistemazione delle pratiche catastali si intendono orientativi e approssimativi, al netto di IVA ed eventuali oneri accessori.

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al sottoscritto perito.

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

### Note

Nessuna



### 3.3 Verifica della titolarità <sup>77</sup>

#### Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Atto di Donazione
- Notaio : Avv. ROBERTO DI PLACIDO Notaio
- Data atto : 31/08/2016
- Repertorio : N. 1750
- Raccolta : N. 1136
- Estremi Registrazione : BRESCIA 2 il 01/09/2016 N. 36773 SERIE 1T
- Estremi Trascrizione : BRESCIA il 02/09/2016 N. 34649 R.G. N. 21385 R.P.

#### Titolo di provenienza

- \* Atto di donazione in data 15 marzo 1994 n. 68005/14161 di repertorio del notaio Franco Treccani, registrato a Brescia il 31 marzo 1994 n. 1235/5 e trascritto a Brescia in data 11 aprile 1994 ai nn. 9323/6709;
- \* Atto di identificazione catastale autenticato in data 19 febbraio 2013 ai nn. 7442/4136 di repertorio del notaio Elena Peperoni, registrato a Chiari (BS) il 6 marzo 2013 col n. 608 e trascritto a Brescia in data 7 marzo 2013 ai nn. 8175/5591;
- \* Atto di integrazione ad atto di identificazione catastale in data 20 marzo 2015 n. 9865/5477 di repertorio del notaio Elena Peperoni, debitamente registrato e trascritto a Brescia in data 23 marzo 2015 ai nn.9432/6251.

- Quota di proprietà  Intera [1/1] Usufrutto **OMISSIS**  
 Parte: Nuda proprietà indicare la quota [ 1/3 ]  
Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari  
**Sig.re OMISSIS**

- Usufrutto  No  
 Si se Si indicare il nominativo **Sig. OMISSIS (\*)**  
(\* ) Con atto di donazione in data 31 agosto 2016 n. 1750/1136 di repertorio Notaio Di Placido Roberto e trascritto a Brescia in data 02 settembre 2016 ai nn. 34649/21238 il Sig. **OMISSIS**, ha riservato l'usufrutto a sé e dopo di sé a favore del coniuge **OMISSIS**. L'usufrutto generale e vitalizio, con riserva anche a favore del coniuge **OMISSIS**, NON è risultante dalla ditta catastale.

- Nuda proprietà  No  
 Si **mappale 4 subb. 14-15-16-19-20** per la quota di 1/3  
se Si indicare il nominativo:  
**Sig.re OMISSIS – OMISSIS – OMISSIS**

*Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita*

## Condizioni limitanti

- Servitù  Non sono presenti servitù  
 Sono presenti servitù  
 da titolo :  
 apparenti:  
Il mappale 14 costituente una zona a cortile accessibile dalla pubblica via mediante cancello carraio, risulta in uso senza titolo (passaggio per accesso autorimesse intercluse) alla proprietà individuata catastalmente con il sub. 18 riconducibile ai sig.ri: Besana Felice Dario (Nuda proprietà), Besana Giovanni e Dedei Franca (usufrutto 1/2).
- Vincoli  No  
 Si se Si quali
- Oneri  No  
 Si se Si quali
- Pesì  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  
 €/anno  
 Rata  
 Durata in anni  
 Scadenza contratto  
 Estremi registrazione
- Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato  
 Sì  
 No se No perché
- Indicare se i contratti di cui sopra sono:  
 Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile  
 Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile
- Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa) \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

#### **4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>78</sup>**

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.

Dal sopralluogo effettuato e dai documenti esaminati **non risultano formalità**, vincoli o oneri gravanti sui beni che possano restare a carico dell'acquirente oltre quanto precedentemente rilevato e riportato.

**5. Formalità, vincoli, oneri a 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.

**E' stata accertata l'assenza di formalità, vincoli o oneri che richiedano la cancellazione o non opponibili all'acquirente oltre quanto precedentemente rilevato e riportato.**

## **6. 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.

- **In data 20.10.2020 venivo nominato dal Tribunale di Brescia per la stima degli immobili pignorati.**
- **In data 29.10.2020 mi veniva conferito l'incarico di stima presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.**
- **In data 19.11.2020 mi recavo presso lo Sportello Unico del Comune di Cologne per richiedere l'accesso a documenti amministrativi.**
- **Come da comunicazione scritta inviata alla Parte Esecutata da ANPE, veniva fissata per le ore 15:30 del giorno 27.11.2020, presso l'immobile oggetto di pignoramento, sopralluogo al fine di effettuare le verifiche tecniche necessarie per la stesura della presente relazione di stima.**

## 7. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

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

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

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

### Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

### Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

**Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.**

### Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

**Non sono state rilevate condizioni limitanti l'incarico.**

### Verifica del migliore e più conveniente uso <sup>79</sup> (HBU\_ Highest and Best Use)

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

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

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

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

- Metodo del confronto
  - MCA<sup>80</sup> con nr. \_\_\_\_\_ Comparabili
  - Sistema di Stima<sup>81</sup>
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione<sup>82</sup>
  - Analisi di regressione<sup>83</sup> semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
  - Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
  - Altro \_\_\_\_\_
- Finanziario<sup>84</sup>
  - Capitalizzazione diretta<sup>85</sup>
  - Capitalizzazione finanziaria<sup>86</sup>
  - Analisi del flusso di cassa scontato<sup>87</sup>

Dei costi<sup>88</sup>

Metodo Statistico Matematico

*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.*

*In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*

**8. Riepilogo dei valori di stima****LOTTO 01/02**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio **11** Sezione **NCT** Mappale **04**

<input checked="" type="checkbox"/>	Sub. <b>14</b>	Categoria <b>area urbana</b>	Classe	Consistenza <b>148 m<sup>2</sup></b>	Rendita €
<input checked="" type="checkbox"/>	Sub. <b>15</b>	Categoria <b>A/7</b>	Classe <b>05</b>	Consistenza <b>8,5 vani sup. catastale 220 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte 212 m<sup>2</sup></b>	Rendita € <b>658,48</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	Sub. <b>19</b>	Categoria <b>C/6</b>	Classe <b>06</b>	Consistenza <b>sup. catastale 21 m<sup>2</sup></b>	Rendita € <b>28,66</b>

Il più probabile **valore della INTERA PROPRIETA' in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 328.277,75= dicono Euro trecentoventottomiladuecentosettantasette/75** (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore dell'USUFRUTTO in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 196.966,65= dicono Euro centonovantaseimilanovecentosessantasei/65** (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore della NUDA PROPRIETA' in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 131.311,10= dicono Euro centotrentunomilatrecentoundici/10** (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore della INTERA PROPRIETA' in condizioni di vendita forzata** viene di fatto quantificato in **€ 262.622,20= dicono Euro duecentosessantaduemilaseicentoventidue/20** (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore dell'USUFRUTTO in condizioni di vendita forzata** viene di fatto quantificato in **€ 157.573,32= dicono Euro centocinquantasettemilacinquecentosettantatre/32** (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore della NUDA PROPRIETA' in condizioni di vendita forzata** viene di fatto quantificato in **€ 105.048,88= dicono Euro centocinquemilaquarantotto/88** (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore della INTERA PROPRIETA' in base all'analisi dei costi** viene di fatto quantificato in **€ 287.396,51= dicono Euro duecentoottantasettemilatrecentonovantasei/51** (vedasi analisi estimativa allegato II)

Il più probabile **valore dell'USUFRUTTO in base all'analisi dei costi** viene di fatto quantificato in **€ 172.437,90= dicono Euro centosettantaduemilaquattrocentotrentasette/90** (vedasi analisi estimativa allegato II)

Il più probabile **valore della NUDA PROPRIETA' in base all'analisi dei costi** viene di fatto quantificato in **€ 114.958,60= dicono Euro centoquattordicimilanovecentocinquantotto/60** (vedasi analisi estimativa allegato II)

**Calcolo Rendimento Locativo:** mq 312,15 x 3,27 = **€ 1.020,73= dicono Euro milleventi/73**

**Note**

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

*La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.*

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



**LOTTO 02/02**Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio **11** Sezione **NCT** Mappale **04**

<input checked="" type="checkbox"/> Sub. <b>16</b>	Categoria <b>A/7</b>	Classe <b>05</b>	Consistenza <b>6,5 vani sup. catastale 172 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte 166 m<sup>2</sup></b>	Rendita € <b>503,55</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Sub. <b>20</b>	Categoria <b>C/6</b>	Classe <b>06</b>	Consistenza <b>sup. catastale 20 m<sup>2</sup></b>	Rendita € <b>28,66</b>

Il più probabile **valore della INTERA PROPRIETA' in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 246.510,67= diconsi Euro duecentoquarantaseimilacinquecentodieci/67** (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore dell'USUFRUTTO in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 147.906,40= diconsi Euro centoquarantasettemilanovecentosei/40** (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore della NUDA PROPRIETA' in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 98.604,27= diconsi Euro novantottomilaseicentoquattro/27** (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore della INTERA PROPRIETA' in condizioni di vendita forzata** viene di fatto quantificato in **€ 197.208,53= diconsi Euro centonovantasettemiladuecentootto/53** (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore dell'USUFRUTTO in condizioni di vendita forzata** viene di fatto quantificato in **€ 118.325,12= diconsi Euro centodiciottomilatrecentoventicinque/12** (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore della NUDA PROPRIETA' in condizioni di vendita forzata** viene di fatto quantificato in **€ 78.883,41= diconsi Euro settantottomilaottocentoottantatre/41** (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore della INTERA PROPRIETA' in base all'analisi dei costi** viene di fatto quantificato in **€ 215.812,08= diconsi Euro duecentoquindicimilaottocentododici/08** (vedasi analisi estimativa allegato II)

Il più probabile **valore dell'USUFRUTTO in base all'analisi dei costi** viene di fatto quantificato in **€ 129.487,25= diconsi Euro centoventinovemilaquattrocentoottantasette/25** (vedasi analisi estimativa allegato II)

Il più probabile **valore della NUDA PROPRIETA' in base all'analisi dei costi** viene di fatto quantificato in **€ 86.324,83= diconsi Euro ottantaseimilatrecentoventiquattro/83** (vedasi analisi estimativa allegato II)

**Calcolo Rendimento Locativo:** mq 234,40 x 3,27 = **€ 766,49= diconsi Euro settecento sessantasei/49**



#### Note

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

*La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.*

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

## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di: BRESCIA

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



Timbro e firma \_\_\_\_\_

Data rapporto valutazione: 01/03/2021

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

01. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
02. Analisi dei costi – Cost Approach (allegato II)
03. Progetto formazione dei lotti
04. Elaborati fotografici degli esterni
05. Elaborati fotografici degli interni
06. Copia atto
07. Accesso atti Comune
08. Estratti strumenti urbanistici
09. Estratto mappa catastale
10. Elaborato planimetrico
11. Elenco subalterni
12. Schede catastali
13. Visura storica per immobile
14. Ispezione telematica

## **11. Bibliografia**

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

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

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

*Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.*

*Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.*

*Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone*

*Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL*

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

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

## 12. Note di riferimento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<sup>18</sup> *Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non 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.*

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

<sup>20</sup> *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.*

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

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

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

<sup>24</sup> *Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato.*

<sup>25</sup> *Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<sup>37</sup> *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).*

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

<sup>39</sup> *Cantina: locale interrati o seminterrato destinato a deposito, con finiture minime.*

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

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

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

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

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

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

<sup>46</sup> *Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

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

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

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

<sup>50</sup> *Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- *Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica)*



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

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

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

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

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

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

- *contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;*
- *atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;*
- *vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali;*
- *domande giudiziali che possono essere di pregiudizio degli acquirenti da distinguersi in:*
- *dirette ad incidere sull'atto di provenienza (nullità, annullamento, dichiarazione di simulazione ecc.),*
- *che esprimono qualche pretesa all'immobile (rispetto delle distanze, costituzione di servitù ecc.),*
- *atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato;*
- *oneri condominiali relativi a spese condominiali non pagate per prestazioni maturate dopo l'acquisto;*
- *fondi patrimoniali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale;*
- *altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) rilevabili dagli atti di provenienza.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**13. Allegati al rapporto di valutazione****01. ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (ALLEGATO I)****LOTTO 01/02**

<b>METODO COMPARATIVO STATISTICO MATEMATICO</b>			
Analisi Estimativa I			
€/mq minimo	€/mq max		valore medio
1.090,00	1.370,00	Pro Brixia	€ 1.090,00
1.050,00	1.300,00	Osservatorio Immobiliare	€ 1.050,00
1.015,00	1.267,00	Borsino Immobiliare	€ 1.015,00
		<b>Valore medio</b>	€ <b>1.051,67</b>
		<b>Deviazione</b>	<b>260,67</b>
	valore Min. mercato	valore Med. mercato	valore Max mercato
	€ 1.051,67	€ 1.182,50	€ 1.312,33
<b>Valore unitario fissato</b>			€ <b>1.051,67</b>
<b>Mq di Superficie Lorda commerciale</b>			<b>312,15</b>
<b>A-Valore di mercato intera quota</b>		€	<b>328.277,75</b>
B-Tasso interesse legale anno 2020			0,05%
C-Rendita annua (AxB)			€ 164,14
D-Coefficiente moltiplicatore			1200
<b>E-Valore dell'Usufrutto (Cx D)</b>		€	<b>196.966,65</b>
<b>F-Valore della Nuda Proprietà (A-E)</b>		€	<b>131.311,10</b>

**VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONE DI VENDITA FORZATA**

<b>Valore intera quota</b>	€	<b>262.622,20</b>
<b>Valore dell'Usufrutto</b>	€	<b>157.573,32</b>
<b>Valore della Nuda Proprietà</b>	€	<b>105.048,88</b>

**LOTTO 02/02****METODO COMPARATIVO STATISTICO MATEMATICO**

## Analisi Estimativa I

€/mq minimo	€/mq max		valore medio
1.090,00	1.370,00	Pro Brixia	€ 1.090,00
1.050,00	1.300,00	Osservatorio Immobiliare	€ 1.050,00
1.015,00	1.267,00	Borsino Immobiliare	€ 1.015,00
		<b>Valore medio</b>	€ <b>1.051,67</b>
		<b>Deviazione</b>	<b>260,67</b>
	valore Min. mercato	valore Med. mercato	valore Max mercato
	€ 1.051,67	€ 1.182,50	€ 1.312,33
<b>Valore unitario fissato</b>			€ <b>1.051,67</b>
<b>Mq di Superficie Lorda commerciale</b>			<b>234,40</b>
<b>A-Valore di mercato intera quota</b>		€	<b>246.510,67</b>
B-Tasso interesse legale anno 2020			0,05%
C-Rendita annua (AxB)			€ 123,26
D-Coefficiente moltiplicatore			1200
<b>E-Valore dell'Usufrutto (Cx D)</b>		€	<b>147.906,40</b>
<b>F-Valore della Nuda Proprietà (A-E)</b>		€	<b>98.604,27</b>

**VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONE DI VENDITA FORZATA**

<b>Valore intera quota</b>	€	<b>197.208,53</b>
<b>Valore dell'Usufrutto</b>	€	<b>118.325,12</b>
<b>Valore della Nuda Proprietà</b>	€	<b>78.883,41</b>

Ordine degli Architetti Provincia di Brescia  
 Dott. Arch. Augusto Loda  
 Via Montello, 26v - 25128 BRESCIA N. 794

**02. ANALISI DEI COSTI (ALLEGATO II)****LOTTO 01/02**

<b>ANALISI DEI COSTI – COST APPROACH</b>
Analisi Estimativa II
DATI TECNICO ECONOMICI MQ

Superficie Lorda di pavimento principale	<b>312,15</b>	
<b>COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE</b>		
Costo tecnico di costruzione SLP principale		€ 187.290,00

<b>TOTALE Vkt</b>	<b>€</b>	<b>187.290,00</b>
-------------------	----------	-------------------

Oneri U1 + U2 + costo costruzione		€ 11.237,40
Oneri professionali		€ 18.729,00
Vm suolo		€ 37.485,00
Interesse passivo (3,5% sul totale dell'investimento)		€ 6.555,15

<b>Valore di costo di produzione totale</b>	<b>€</b>	<b>261.269,55</b>
---	----------	-------------------

Utile imprenditore immobiliare		€ 26.126,96
--------------------------------	--	-------------

<b>A-Valore COMPLESSIVO</b>	<b>€</b>	<b>287.396,51</b>
-----------------------------	----------	-------------------

B-Tasso interesse legale anno 2020	%	0,05
C-Rendita annua (AxB)	€	143,70
D-Coefficiente moltiplicatore		1200
<b>E-Valore dell'Usufrutto (CxD)</b>	<b>€</b>	<b>172.437,90</b>
<b>F-Valore della Nuda Proprietà (A-E)</b>	<b>€</b>	<b>114.958,60</b>

**LOTTO 02/02**

<b>ANALISI DEI COSTI – COST APPROACH</b>
Analisi Estimativa II
DATI TECNICO ECONOMICI MQ

Superficie Lorda di pavimento principale	<b>234,40</b>	
<b>COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE</b>		
Costo tecnico di costruzione SLP principale		€ 140.640,00

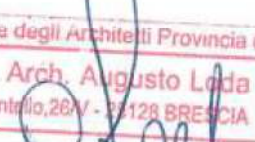
<b>TOTALE Vkt</b>	<b>€</b>	<b>140.640,00</b>
-------------------	----------	-------------------

Oneri U1 + U2 + costo costruzione	€	8.438,40
Oneri professionali	€	14.064,00
Vm suolo	€	28.128,00
Interesse passivo (3,5% sul totale dell'investimento)	€	4.922,40

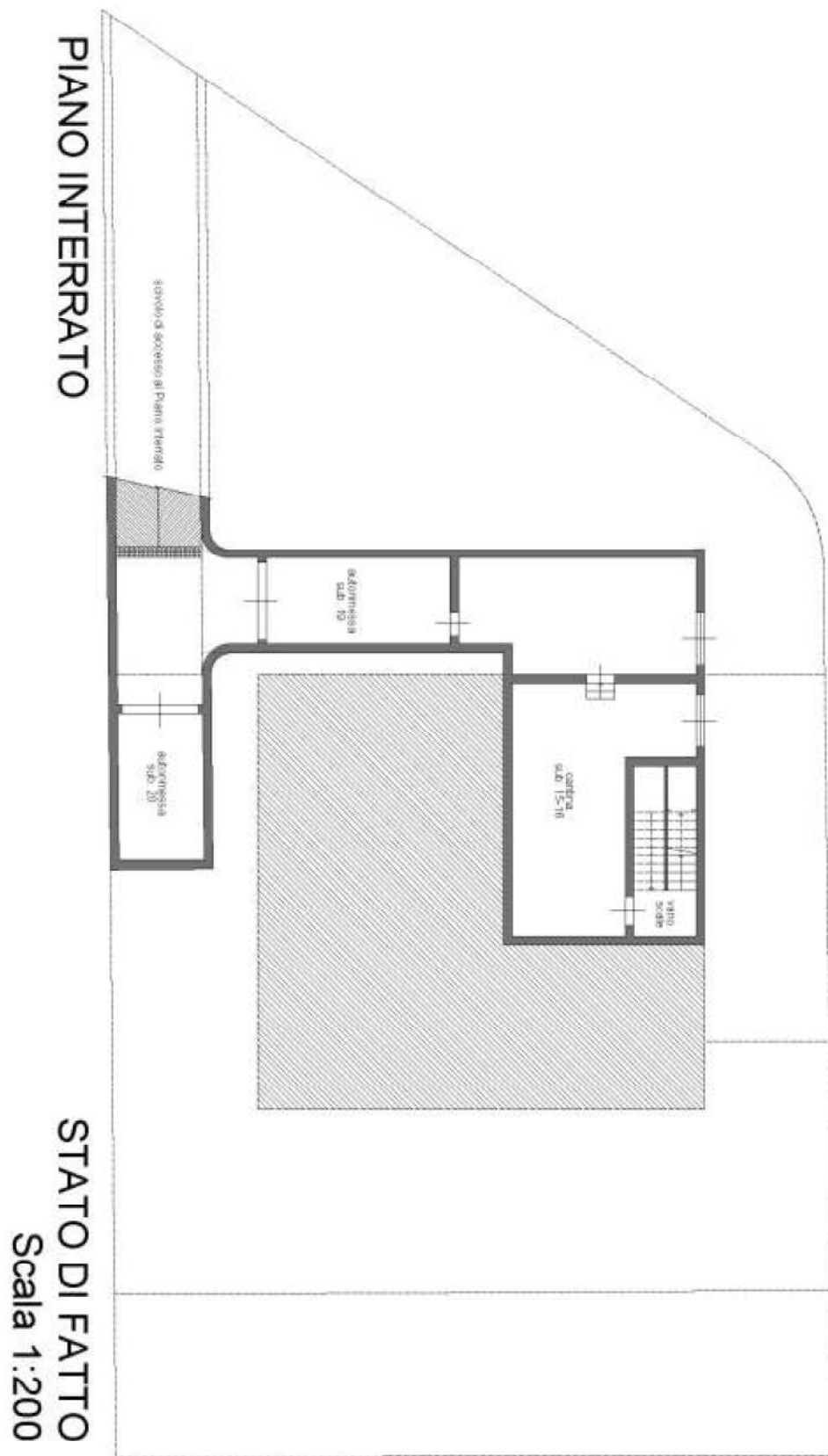
<b>Valore di costo di produzione totale</b>	<b>€</b>	<b>196.192,80</b>
Utile imprenditore immobiliare	€	19.619,28

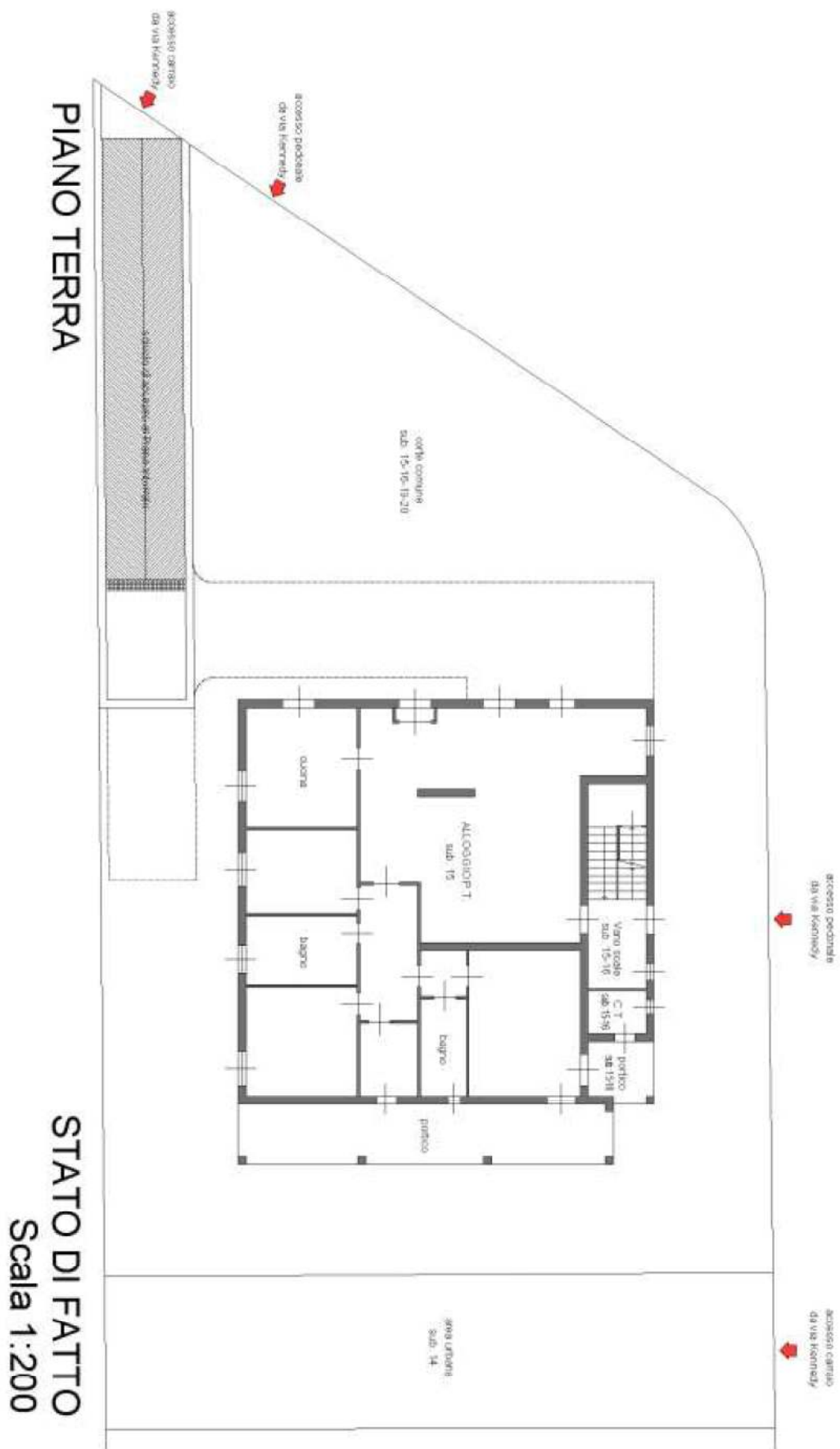
<b>A-Valore COMPLESSIVO</b>	<b>€</b>	<b>215.812,08</b>
-----------------------------	----------	-------------------

B-Tasso interesse legale anno 2020	%	0,05
C-Rendita annua (AxB)	€	107,91
D-Coefficiente moltiplicatore		1200
<b>E-Valore dell'Usufrutto (Cx D)</b>	<b>€</b>	<b>129.487,25</b>
<b>F-Valore della Nuda Proprietà (A-E)</b>	<b>€</b>	<b>86.324,83</b>

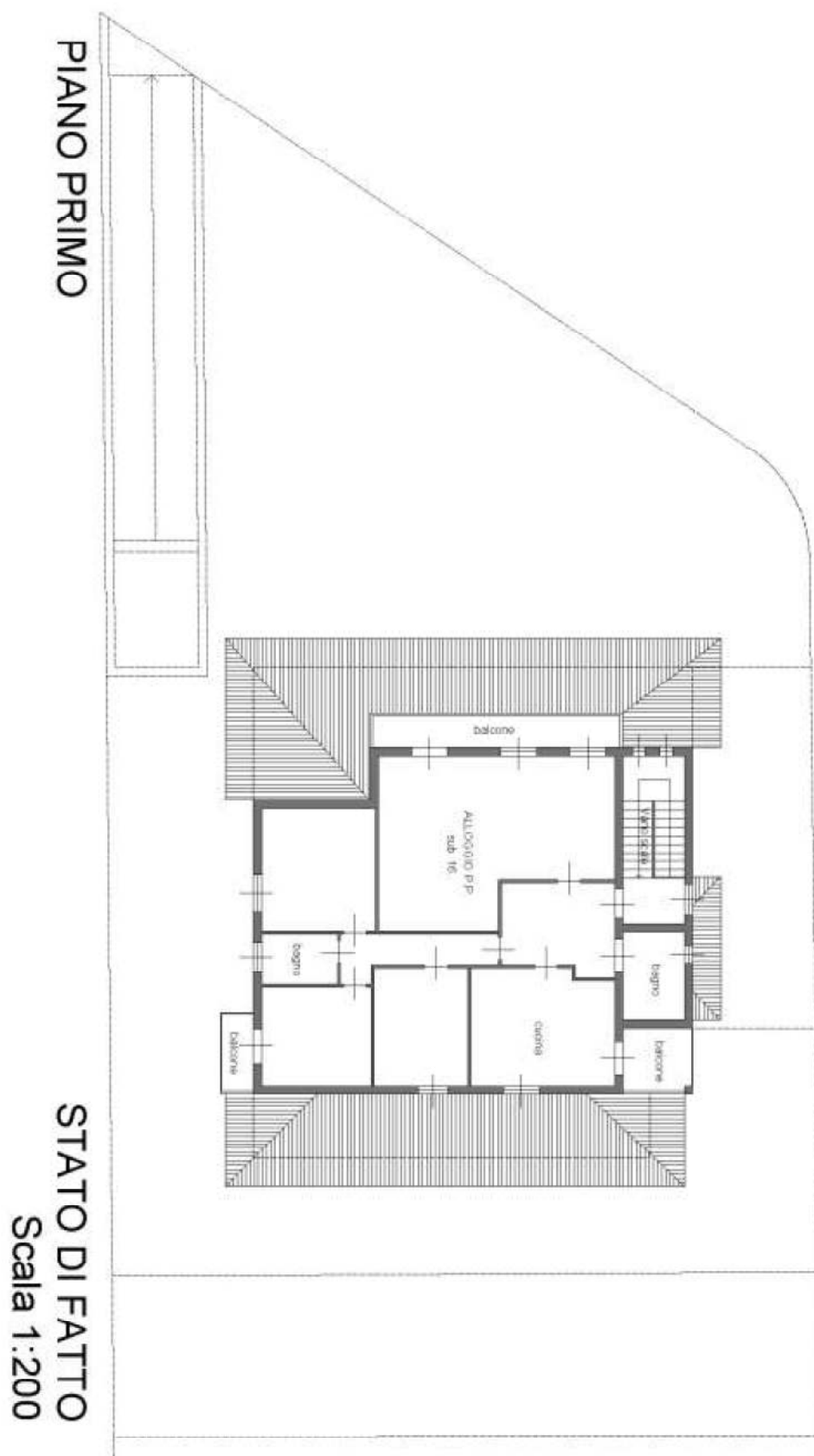
  
 Ordine degli Architetti Provincia di Brescia  
 Dott. Arch. Augusto Loda  
 Via Montello, 26/v - 25128 BRESCIA N. 794

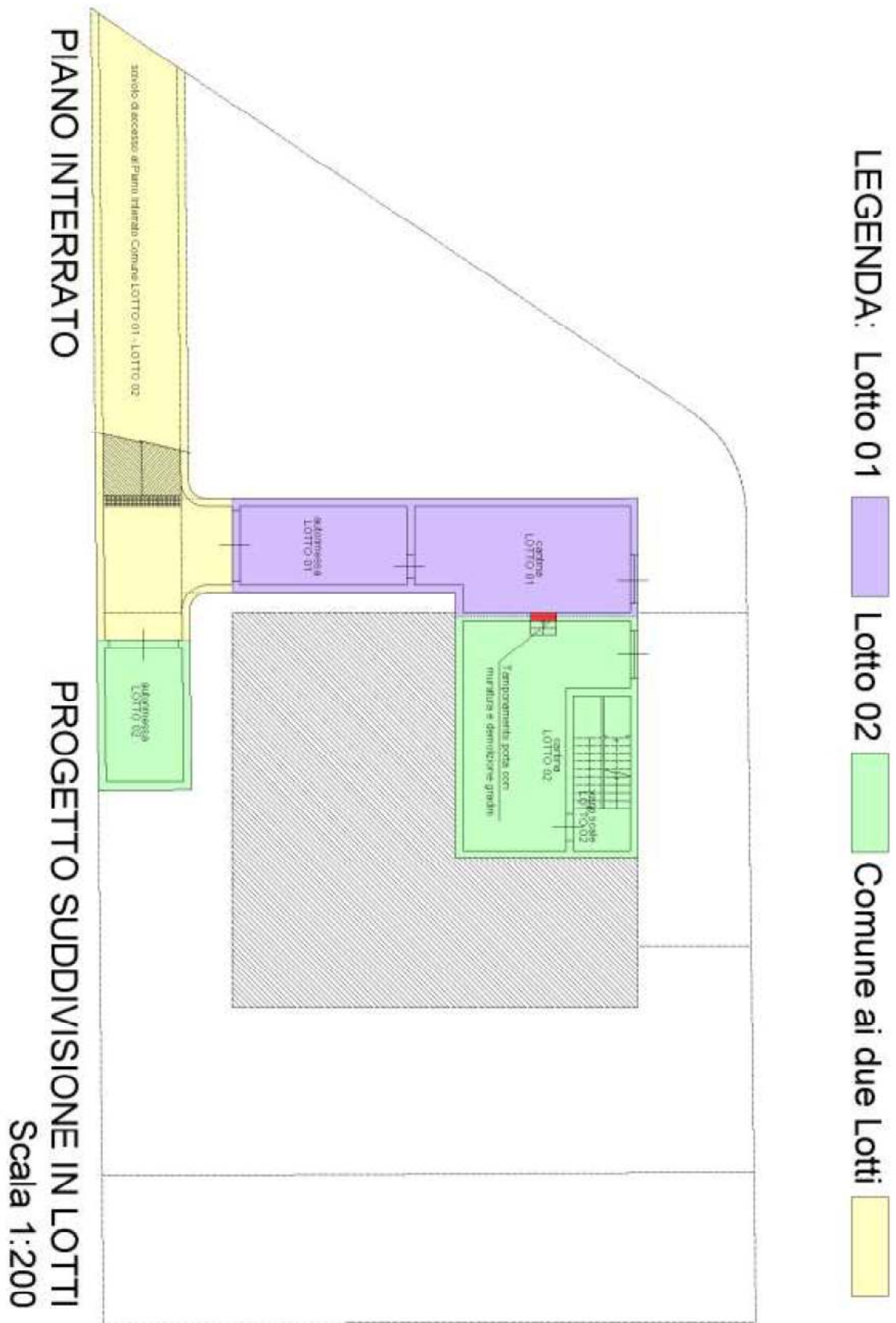
### 03. PROGETTO FORMAZIONE DEI LOTTI

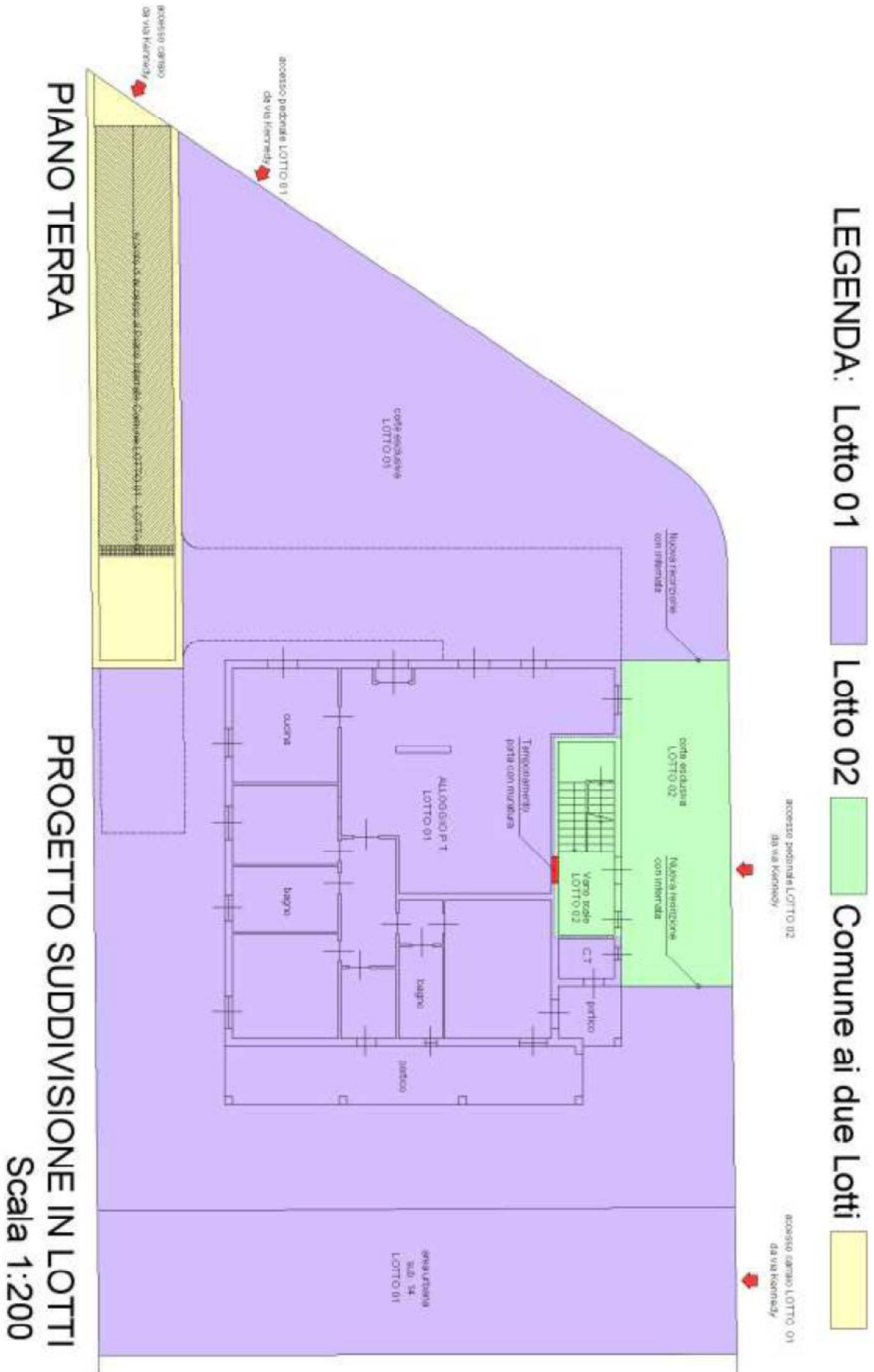


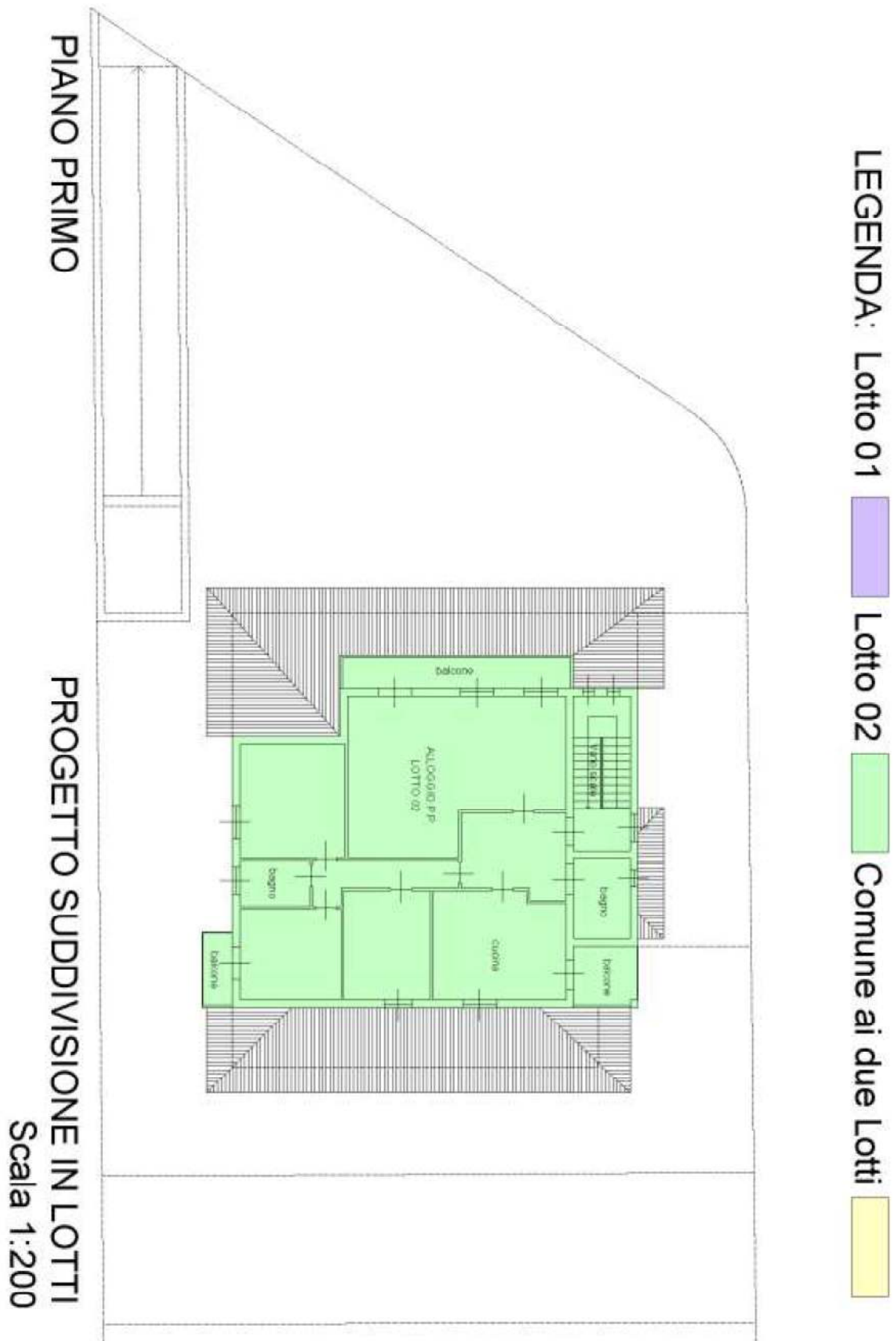












## 04. ELABORATI FOTOGRAFICI DEGLI ESTERNI



Vista edificio da via Kennedy con ingresso pedonale



Vista edificio da via Kennedy con scivolo accesso al piano interrato



Vista edificio dall'incrocio di via Kennedy con via X Giornate



Vista edificio da via X Giornate con ingressi Pedonale e Carraio



Vista edificio prospetto principale verso OVEST



Vista edificio prospetto principale verso EST



Vista area urbana con cancello di ingresso carraio da via X Giornate e prospetto EST edificio



Vista prospetto SUD-EST edificio





Vista giardino lato SUD



Vista prospetto NORD-EST edificio



Vista scivolo accesso al piano interrato



Vista scivolo accesso al piano interrato



Vista giardino lato OVEST e accesso pedonale da via Kennedy



Vista giardino lato NORD e accesso pedonale da via X Giornate

## 05. ELABORATI FOTOGRAFICI DEGLI INTERNI



Vista zona ingresso ALLOGGIO al piano TERRA



Vista soggiorno ALLOGGIO al piano TERRA



Vista zona disbrigo soggiorno ALLOGGIO al piano TERRA



Vista cucina ALLOGGIO al piano TERRA



Vista cucina ALLOGGIO al piano TERRA



Vista corridoio di disbrigo zona notte ALLOGGIO al piano TERRA



Vista camera 01 ALLOGGIO al piano TERRA



Vista camera 01 ALLOGGIO al piano TERRA



Vista bagno 01 ALLOGGIO al piano TERRA



Vista studio ALLOGGIO al piano TERRA





Vista camera 02 ALLOGGIO al piano TERRA



Vista camera 02 ALLOGGIO al piano TERRA



Vista bagno 02 ALLOGGIO al piano TERRA



Vista bagno 02 ALLOGGIO al piano TERRA



Vista camera matrimoniale ALLOGGIO al piano TERRA



Vista camera matrimoniale ALLOGGIO al piano TERRA



Vista vano scale al piano TERRA (accesso al piano interrato e primo)



Vista vano scale verso il piano interrato e verso il piano primo



Vista zona ingresso ALLOGGIO al piano PRIMO



Vista bagno 01 ALLOGGIO al piano PRIMO



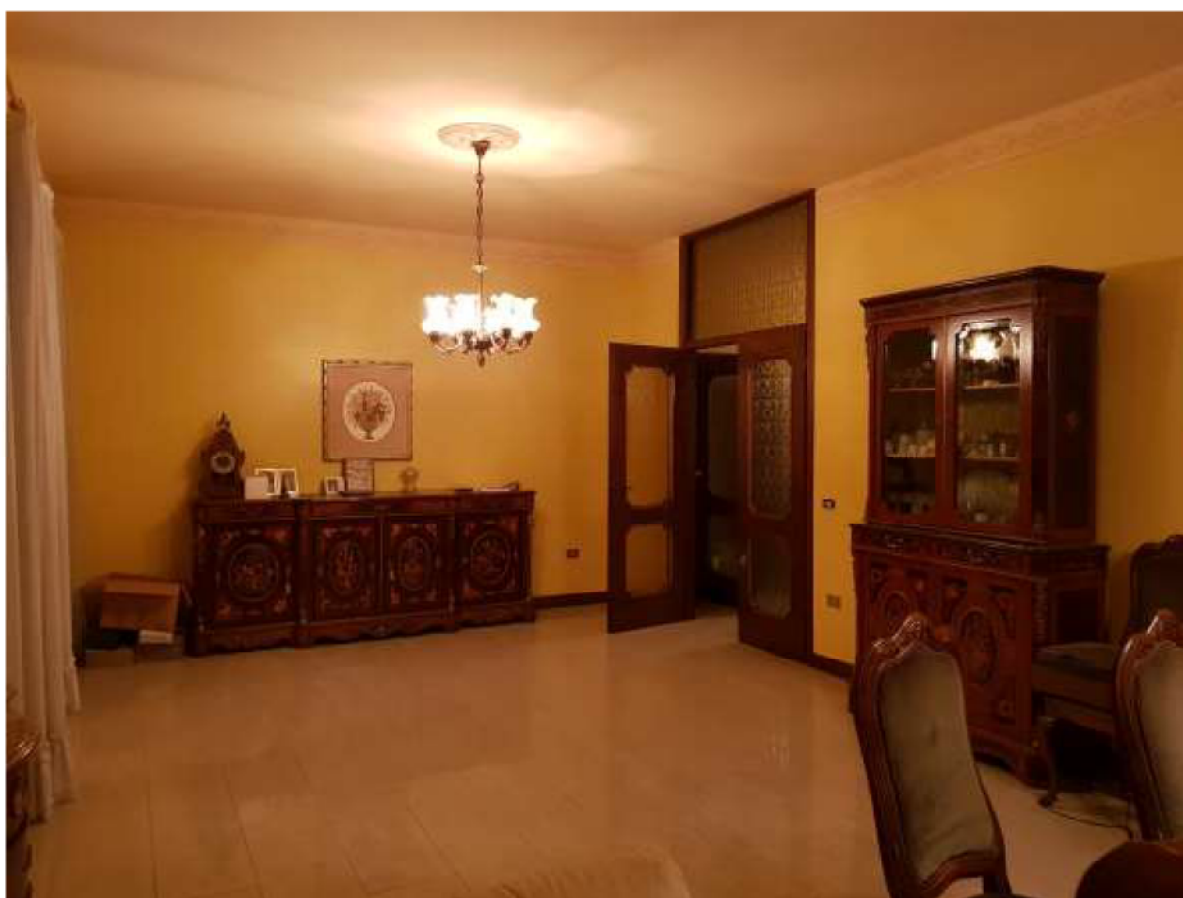
Vista cucina ALLOGGIO al piano PRIMO



Vista cucina ALLOGGIO al piano PRIMO



Vista loggia ALLOGGIO al piano PRIMO



Vista soggiorno ALLOGGIO al piano PRIMO



Vista soggiorno ALLOGGIO al piano PRIMO



Vista soggiorno ALLOGGIO al piano PRIMO





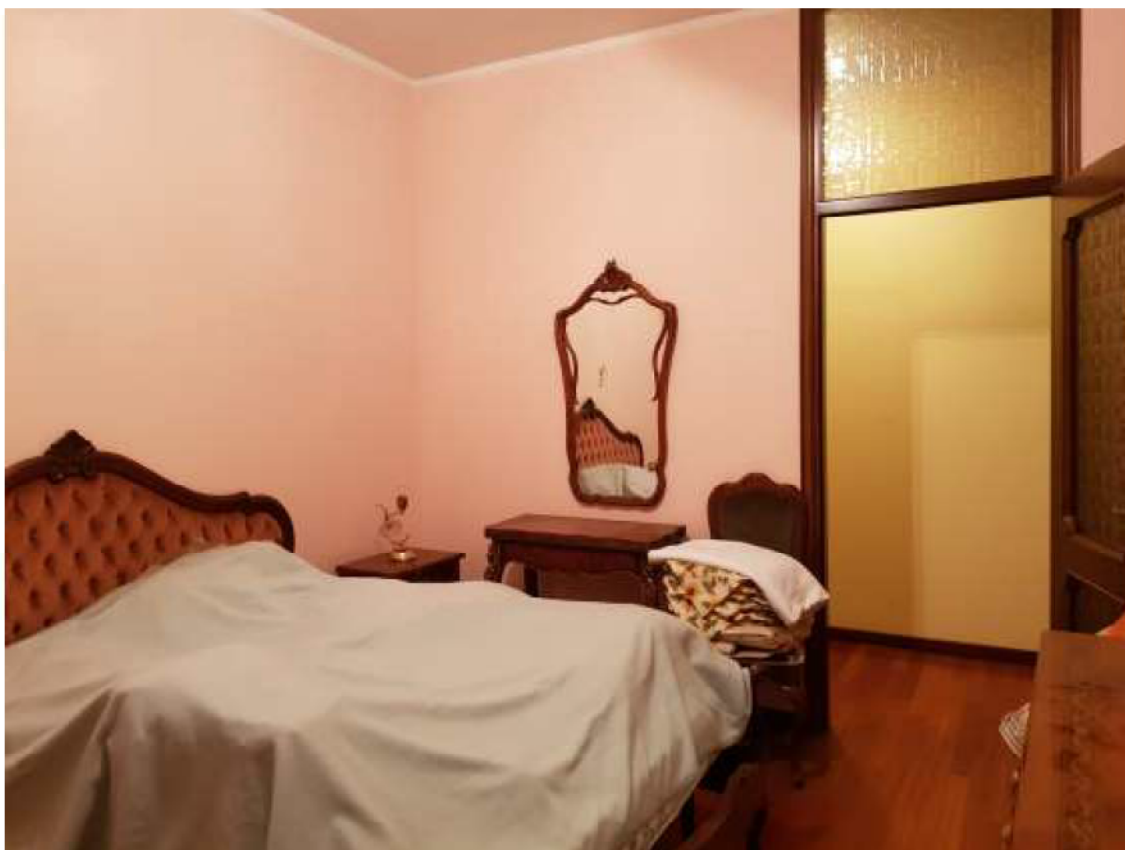
Vista corridoio ALLOGGIO al piano PRIMO



Vista bagno 02 ALLOGGIO al piano PRIMO



Vista camera 01 ALLOGGIO al piano PRIMO



Vista camera 01 ALLOGGIO al piano PRIMO



Vista camera 02 ALLOGGIO al piano PRIMO



Vista camera 02 ALLOGGIO al piano PRIMO



Vista camera 03 ALLOGGIO al piano PRIMO



Vista camera 03 ALLOGGIO al piano PRIMO



Vista scale di accesso al piano interrato



Vista arrivo scale di accesso al piano interrato e sottoscala



Vista primo locale cantina al piano interrato (competenza LOTTO 02)



Vista primo locale cantina al piano interrato (competenza LOTTO 02)



Vista secondo locale cantina al piano interrato (competenza LOTTO 01)



Vista secondo locale cantina al piano interrato (competenza LOTTO 01)



Vista autorimessa al piano interrato (competenza LOTTO 02)



Vista autorimessa al piano interrato (competenza LOTTO 01)





Vista locale caldaia e particolare caldaia ALLOGGIO al piano terra



Vista zona caldaia e particolare caldaia ALLOGGIO al piano primo