

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA Esecuzione Immobiliare n. 301/2022 Riunita alla procedura n. ____/____

Giudice delegato:

Dott. Marco Marullo

Anagrafica

Creditore procedente

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

[REDACTED]

Geom. Sergio Gambassa

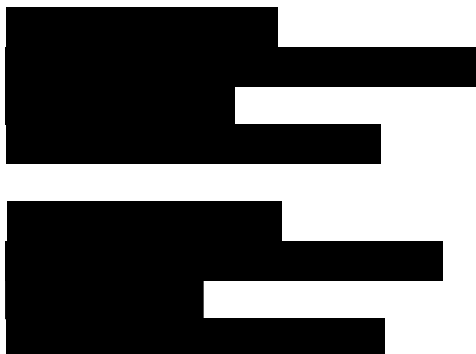
Via Alessandro Torri n° 8, 25030 Castrezzato (Bs)

Telefono +39 030714120 - Fax +39 030714120 - Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it



Esecutati



Esperto incaricato

Geom. GAMBASSA SERGIO
 Con Studio in CASTREZZATO (BS)
 Vicolo Augusto n° 9
 C.F. GMB SRG 77R16 C618O
 Cell 3314887219 - 3334870782
 Pec: sergio.gambassa@geopec.it
 e-mail: sergiogambassa@libero.it
 Iscritto Albo Geometri di Brescia n° 5272
 Iscritto Albo dei periti del Tribunale di Brescia n° 3867/2011



Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto:	11/10/2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	21/10/2018
Data della consegna del rapporto di valutazione:	13/02/2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	09/05/2023

Identificazione dei lotti

Geom. Sergio Gambassa
 Via Alessandro Torri n° 8, 25030 Castrezzato (Bs)
 Telefono +39 030714120 - Fax +39 030714120 - Portatile +39 3314887219
 sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

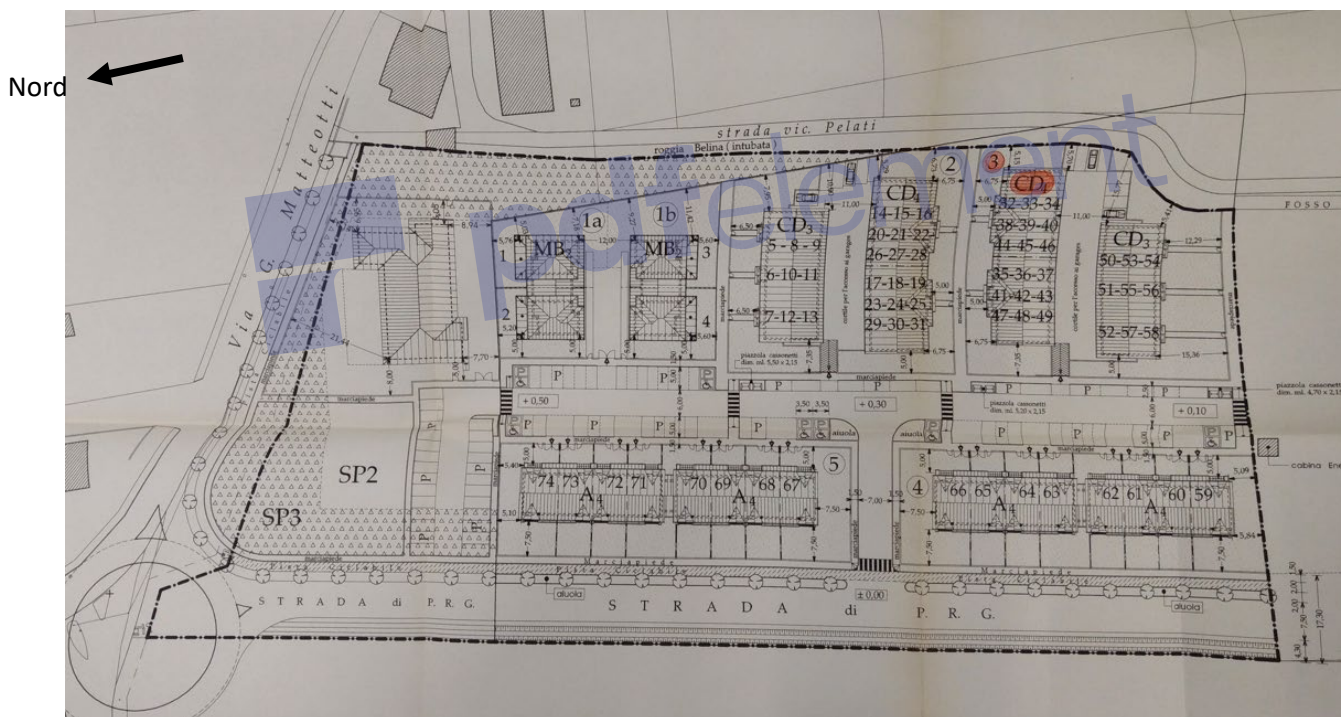


LOTTO N° 1 di 1**Descrizione sintetica**

Il complesso edilizio a destinazione residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare di proprietà dei sig.ri [redacted] oggetto di relazione, è situato in zona periferica del comune di Castel Mella, posto in prossimità del polo scolastico Fabrizio De André e palestra comunale, è delimitato dalla strada via Prà del Portèch a Ovest e da una fascia a verde pubblico a Est.

Il complesso edilizio, appartenente al piano di Lottizzazione 10 ed edificato mediante Concessione Edilizia N. 43/2000, è costituito dai seguenti corpi di fabbrica per civile abitazione:

- case tipo MB/2 (villetta bifamiliare) sul mappale n. 709 del foglio 4 N.C.T (lotto 1a);
- case tipo MB/2 (villetta bifamiliare) sul mappale n. 709 del foglio 4 N.C.T (lotto 1b);
- condominio tipo CD/3 di 9 unità abitative sul mappale n. 710 del foglio 4 N.C.T (lotto 2);
- condominio tipo CD/4 di 17 unità abitative sul mappale n. 710 del foglio 4 N.C.T (lotto 2);
- **condominio tipo CD/4 di 17 unità abitative sul mappale n. 712 del foglio 4 N.C.T (lotto 3);**
- condominio tipo CD/3 di 9 unità abitative sul mappale n. 712 del foglio 4 N.C.T (lotto 3);
- case tipo A/4 (villette a schiera) sul mappale n. 708 del foglio 4 N.C.T (lotto 4);
- case tipo A/4 (villette a schiera) sul mappale n. 707 del foglio 4 N.C.T (lotto 5);



Planimetria delle Concessione Edilizia n. 43/2000

A nord confina con un fabbricato edilizio del medesimo periodo di edificazione e con una zona a destinazione parcheggio pubblico; a sud e ad est confina con edifici bifamiliari o villette a schiera con uno o due piani fuori terra di medesimo periodo di edificazione; a ovest confina con via Prà del Portèch, oltre la quale si estendono i campi del territorio extraurbano.

Il complesso edilizio è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

Geom. Sergio Gambassa

Via Alessandro Torri n° 8, 25030 Castrezzato (Bs)

Telefono +39 030714120 - Fax +39 030714120 - Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it



- Concessione edilizia n° 43/2000 del 22/06/2000, prot. n° 3915;
- Pratica Cementi Armati n° 25 del 10/07/2000, prot. n° 8003 e integrazione pratiche C.A. del 19/06/2001, prot. n° 6963;
- DIA n° 18 del 21/03/2002, prot. n° 3294 per modifiche interne in corso d'opera;
- DIA n° 18/bis del 13/04/2002, prot. n° 4201 per unione appartamenti n.32 e n.33 in unica unità immobiliare (n.32/a);
- Richiesta di Agibilità del 20/09/2002, prot. n° 10791.

Oltre tale data non sono state apportate modifiche, variazioni, mutamenti di destinazione d'uso e quant'altro soggetto a concessione, approvazione, autorizzazione.

L'unità immobiliare oggetto di relazione appartiene al **complesso condominiale posto a sud-est costituito da un condominio tipo CD/4 di 17 unità abitative e da un condominio tipo CD/3 di 9 unità abitative** (identificato catastalmente al foglio 4, mappale 712), denominato "Condominio Monet Viola" accessibile da via Monet civici 23,25,27,29,31,33.

Complessivamente il Condominio Monet Viola è composto da 65 unità immobiliari (26 abitazioni, 21 autorimessa e 8 posti auto scoperti).

I corpi di fabbrica di tipologia palazzina condominiale sono disposti su tre piani fuori terra destinati a unità abitative e da un piano seminterrato a destinazione cantine e autorimesse.

Sono presenti: accesso e passaggi pedonali, accesso e passaggio carrabile comuni ai corpi di fabbrica, porzioni di giardino condominiali, vano scala, vano ascensore con locale macchine e passaggio al piano seminterrato comuni.

Il "Condominio Monet Viola" è gestito da Amministratore Condominiale Squassoni Roberto con studio in via Monet n°19, nel comune di Castel Mella 25030 (BS), recapito telefonico 030 2551351, fax 030 2551400, e-mail : info@studiosquassoni.it .

Le spese relative alla gestione delle parti ed utenze comuni vengono ripartite tra i condomini.

In particolare l'unità oggetto di relazione appartiene al **condominio tipo CD/4**, e identificato nell'elenco degli alloggi della Concessione Edilizia n. 43/2000 **al numero 45**.

Il corpo di fabbrica a forma regolare è costituito da n° 3 piani fuori terra oltre a piano seminterrato; tutti i piani fuori terra sono destinati ad uso abitativo per un totale di n° 17 appartamenti; è strutturato con due vani scala comuni e al piano seminterrato si trovano le cantine di proprietà esclusiva per ciascun appartamento accessibili da vano scale e corridoio comune. Parte del piano seminterrato è destinato a n° 12 autorimesse e posti auto scoperti.

Presenta coperture a doppia falda, gronda in c.a. con elementi per contenimento e smaltimento acqua di lattoneria in lamiera preverniciata.

Tale fabbricato è diviso tra due corpi scala ed è accessibile da via Monet n° 23-25; si percorre il passaggio pedonale, da cancellino e accesso pedonale si giunge ai vani scala comuni posti al piano terra; dai vani scala comuni si accede alle unità abitative fuori terra. Il fabbricato è dotato di ascensore posto all'interno del vano scala. Invece tramite accesso carraio con cancello automatico si raggiunge la corte comune al piano seminterrato per accedere alle autorimesse e al vano scala comune.

Esternamente l'edificio ha facciate con intonaco civile in colori chiari, i serramenti sono in legno con ante in legno di color marrone; sono presenti sbalzi in calcestruzzo a vista con ringhiere in ferro.

Sul confine con gli altri edifici ci sono muretti in c.a. con sovrastante ringhiera in metallo.

Geom. Sergio Gambassa

Via Alessandro Torri n° 8, 25030 Castrezzato (Bs)

Telefono +39 030714120 - Fax +39 030714120 - Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it



Le pavimentazioni esterne dell'accesso pedonale e carraio sono in autobloccanti, lo scivolo e la corte comune al piano seminterrato sono in battuto di cemento; l'atrio d'ingresso del corpo scala ed i pianerottoli ai piani hanno pavimento in marmettoni, nonché pedate e alzate rivestite in marmo, le pareti sono tinteggiate di color bianco con ispessimento dell'intonaco di color sabbia fino ad un'altezza di circa un metro e mezzo, ringhiera in ferro a disegno semplice di colore grigio, il serramento di ingresso è in legno (tutti gli elementi sono privi di particolari manutenzioni).

L'appartamento oggetto di stima è posto al piano secondo su unico livello nell'ultima porzione ad est del fabbricato tipo CD/4 del "Condominio Monet Viola", con cantina posta al piano seminterrato.

L'unità abitativa è identificata catastalmente al Foglio 4, Particella 712, **Subalterno 13** come abitazione di tipo civile e il posto auto scoperto è identificato catastalmente al Foglio 4, Particella 712, **Subalterno 51**.

L'appartamento è accessibile da via Monet, tramite accesso pedonale civico 23, al vano scala comune posto al piano terra e anche tramite accesso carraio civico 27; dal vano scala comune si accede all'unità abitativa posta al piano secondo mediante portoncino in legno.

Con l'ausilio del custode giudiziario nominato dal Tribunale sono stati eseguiti n° 2 sopralluoghi:

E' stato eseguito un primo sopralluogo in data 06/12/2022, ma non è risultato possibile accedere ai locali per assenza della proprietà esecutata;

Un secondo sopralluogo è stato eseguito in data 02/02/2023.

Secondo la documentazione catastale l'alloggio a uso civile abitazione è composto da soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, una camera doppia, oltre a n° 1 balcone con accesso dal soggiorno e dalla camera. Il tutto ha un'altezza utile pari a m 2.70. Al piano seminterrato si trova n° 1 cantina di proprietà esclusiva con accesso dalla corte oppure vano scala comuni, attraverso il passaggio comune del seminterrato.

I serramenti sono in legno con doppio vetro e ante esterne in legno di color marrone, il portoncino d'ingresso è blindato.

Gli impianti elettrico ed idraulico sono sottotraccia con sistema di riscaldamento di tipo autonomo; i terminali di distribuzione del riscaldamento sono radiatori in alluminio. E' presente un impianto di raffrescamento mediante pompa di calore con macchina esterna posta sul balcone e n°1 macchina interna.

E' stato possibile accedere alle dichiarazioni di conformità degli impianti.

Costituiscono parti comuni condominiali il corpo scala con relativi disimpegni, l'ascensore con il relativo locale macchine e il passaggio al piano seminterrato, la corte a destinazione giardino del piano terra sul lato nord del fabbricato, la corte comune pavimentata del piano seminterrato in parte a destinazione parcheggio, punto di passaggio alle cantine di pertinenza.

Di proprietà esclusiva un posto auto scoperto al piano seminterrato con ingresso da Via Monet n°27 (identificato catastalmente al Foglio 4, Particella 712, **Subalterno 51**) il quale costituisce con l'appartamento (identificato catastalmente al Foglio 4, Particella 712, **Subalterno 13**) un unico complesso immobiliare e pertanto, per patto espresso, non potranno essere alienate separatamente (riferimento all'atto di vendita Rep. n. 50443, Raccolta n. 25490, paragrafo (3)).

Ubicazione

Comune di Castel Mella (BS), Via Monet n° 23 / 27

Identificativi catastali

- | | |
|--|---------------------------|
| 1) Sez. NCT, Foglio 4, mappale 712, subalterno 13, via Monet n° 23 | Abitazione di tipo civile |
| 2) Sez. NCT, Foglio 4, mappale 712, subalterno 51, via Monet n° 27 | Posto auto scoperto |

Geom. Sergio Gambassa

Via Alessandro Torri n° 8, 25030 Castrezzato (Bs)

Telefono +39 030714120 - Fax +39 030714120 - Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it



Quota di proprietà

- 1) Sez. NCT, Foglio 4, mappale 712, subalterno 13, via Monet n° 23
 2/10 proprietà ██████████ in regime di separazione dei beni
 8/10 proprietà ██████████ in regime di separazione dei beni
- 2) Sez. NCT, Foglio 4, mappale 712, subalterno 51, via Monet n° 27
 2/10 proprietà ██████████ in regime di separazione dei beni
 8/10 proprietà ██████████ in regime di separazione dei beni

Più probabile valore in libero mercato**€ 107.000,00 (diconsi centosettemila euro/00)****Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)****€ 96.000,00 (diconsi novantaseimila euro/00)****“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

L'immobile è posizionato in zona residenziale in posizione periferica nel Comune, dotato di idonee aree destinate a verde e parcheggi, la posizione incide positivamente sul valore da attribuire all'immobile vista la presenza nelle immediate vicinanze di esercizi commerciali, di servizi di vario genere.

L'edificio, di recente costruzione, è ottimamente tenuto e manutentato e anche il condominio in cui si trova è in ordine e ben tenuto.

La commerciabilità del bene è molto buona, si tratta di appartamento in palazzina di media grandezza, dotata di ascensore, di locali esclusivi e comuni di competenza e completamento. E' posizionato in un comune limitrofo della città di Brescia, facilmente raggiungibile con le esistenti vie di comunicazione, il che aggiunge un valore aggiunto al bene.

Audit documentale e Due Diligence

- | | |
|-----------------------|---|
| Conformità edilizia | <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina 21 |
| Conformità catastale | <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina 23 |
| Conformità titolarità | <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No |

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- | | |
|--|--|
| Immobile occupato dal proprietario | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si |
| Spese condominiali arretrate | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si |

Limitazioni

- | | |
|-----------------------|--|
| Assunzioni limitative | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si |
| Condizioni limitative | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si |

Geom. Sergio Gambassa

Via Alessandro Torri n° 8, 25030 Castrezzato (Bs)
 Telefono +39 030714120 - Fax +39 030714120 - Portatile +39 3314887219
 sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Gli immobili oggetto di relazione risultano liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA scritta presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il _____ no 2011 ai n.ri 27942/6089 a favore di _____ otecario eletto a _____ e contro signori _____ a garanzia di mutuo fondiario concluso con atto in data 8 giugno 2011 n.ri 50444/25491 di Repertorio, a rogito del Notaio _____ della durata di anni 25, al tasso di interesse annuo del 2,25%, ipoteca iscritta per la complessiva somma di Euro 150.000,00 di cui Euro 100.000,00 per capitale ed Euro 50.000,00 per spese.
- PIGNORAMENTO noto dell'Ufficiale Giudiziario di Brescia n.ri 5607/2022 di repertorio in data 13 giugno 2022 trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 29 _____ no 2022 ai n.ri 30120/20322 a favore di _____ e contro i signori _____ quanto alla quota di 2/10 e a _____ quanto alla restante quota di 8/10 di piena proprietà.

Indice

1.	Inquadramento dell'immobile	8
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	13
3.	Audit Documentale e Due Diligence.....	20
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica	20
3.2	Rispondenza catastale.....	24
3.3	Verifica della titolarità.....	26
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	29
5.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	29
6.	Fasi-accertamenti e date delle indagini.....	29
7.	Analisi estimativa	30
8.	Riepilogo dei valori di stima	32
9.	Dichiarazione di rispondenza	33
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	34
11.	Bibliografia.....	35
12.	Note di riferimento.....	34

Geom. Sergio Gambassa

Via Alessandro Torri n° 8, 25030 Castrezzato (Bs)

Telefono +39 030714120 - Fax +39 030714120 - Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it



1. Inquadramento dell'immobile**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹****Localizzazione²**

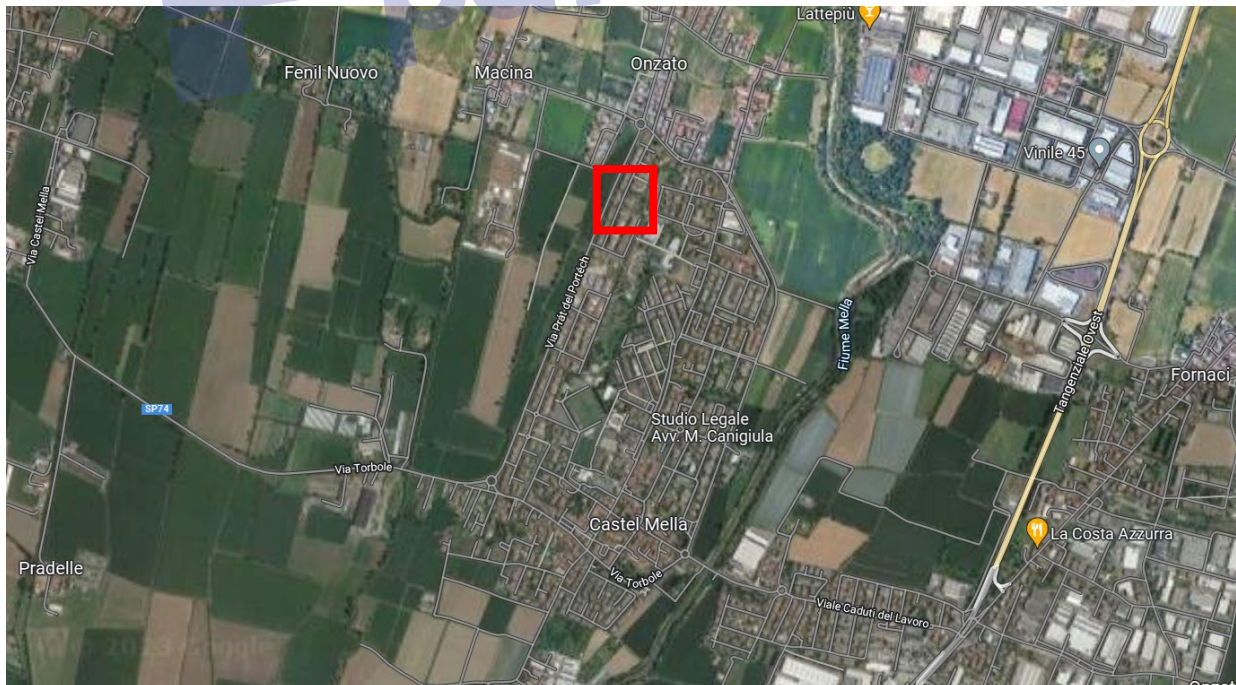
Provincia: BRESCIA
 Comune: CASTEL MELLA
 Frazione: -----
 Località: -----
 Quartiere: -----
 Via: VIA MONET
 Civico n.: 23, 25, 27

Zona

- Urbana Centrale
 Semicentrale
 Periferica
 Agricola
 Industriale
 Artigianale
 Residenziale

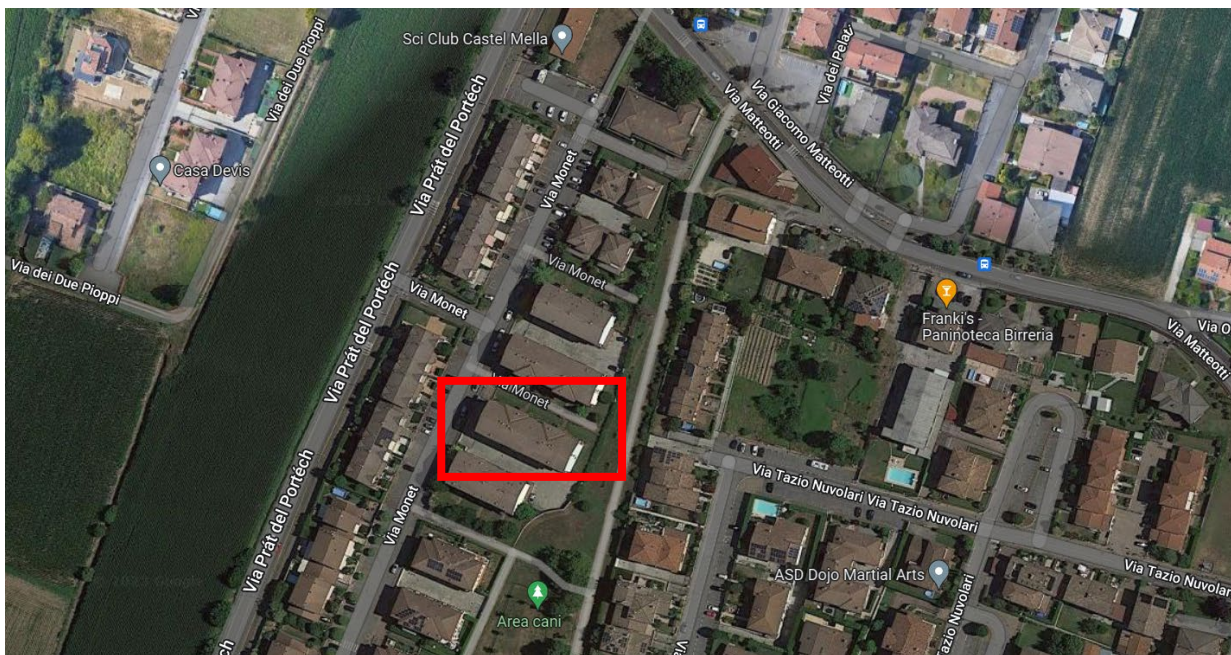
Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche: Google maps
 Estratto ortofoto

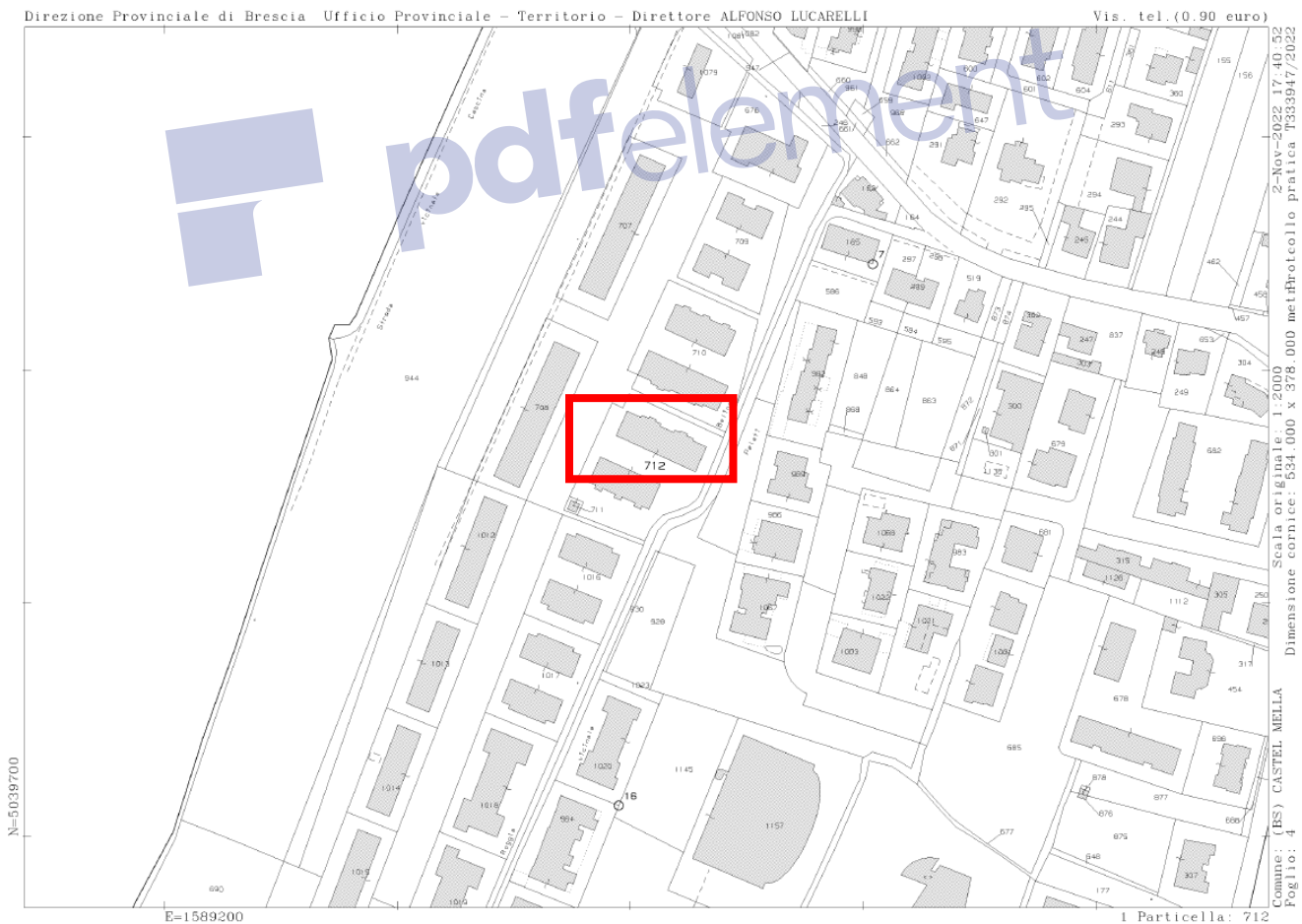
**Geom. Sergio Gambassa**

Via Alessandro Torri n° 8, 25030 Castrezzato (Bs)
 Telefono +39 030714120 - Fax +39 030714120 - Portatile +39 3314887219
 sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it





Fonte delle informazioni catastali: SISTER Agenzia Entrate – Catasto
Estratto mappa catastale



Geom. Sergio Gambassa
Via Alessandro Torri n° 8, 25030 Castrezzato (Bs)
Telefono +39 030714120 - Fax +39 030714120 - Portatile +39 3314887219
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it



Destinazione urbanistica dell'immobile³

- Residenziale
- Direzionale⁴
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario⁵
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare⁶

- Terreno
- Fabbricato
 - Indicare lo stato di conservazione:
 - nuovo⁷
 - ristrutturato⁸
 - seminuovo⁹
 - usato¹⁰
 - rudere¹¹

Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

- Indicare se l'immobile è
- indipendente
- in condominio
 - fabbricato storico
 - fabbricato singolo
 - fabbricato in linea
 - fabbricato rurale
 - fabbricato a schiera
 - fabbricato bifamigliare
 - fabbricato tipico
 - fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

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

Geom. Sergio Gambassa

Via Alessandro Torri n° 8, 25030 Castrezzato (Bs)
 Telefono +39 030714120 - Fax +39 030714120 - Portatile +39 3314887219
 sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it



cantina (locale di sgombero) altro**Caratteristiche generali dell'immobile***Descrizione sintetica*

Struttura in elevazione	: pilastri in c.a., muri del piano interrato in cemento armato e muri fuori terra in laterizio cm 30
Solai	: primo solaio in lastrale e solai successivi in latero-cemento
Copertura	: in pendenza con tavelloni ed elementi prefabbricati
Murature perimetrali	: muratura in poroton spessore cm 33
Coibentazioni/Isolamenti	: per il solaio del piano terra verso seminterrato posizionata argilla espansa spessore 6 cm, per il solaio verso sottotetto posizionato materassino in lana minerale spessore 6 cm
Divisori tra unità	: muratura
Infissi esterni	: serramenti in legno con vetrocamera spessore 3+6+3, ante in legno e porte di accesso alle unità in legno
Infissi interni	: porte interne in legno
Pavimenti e rivestimenti	: corpo scala in marmo e pavimenti interni all'appartamento in ceramica
Impianto riscaldamento	: autonomo
Impianto sanitario	: autonomo
Impianto gas	: autonomo
Impianto elettrico	: tradizionale
Impianto climatizzazione	: presente
Altri impianti	: non presenti
Allaccio fognatura	: esistente
Fonti rinnovabili	: non presenti
Finiture esterne	: intonaco al civile e tinteggiatura a tempera

Geom. Sergio Gambassa

Via Alessandro Torri n° 8, 25030 Castrezzato (Bs)

Telefono +39 030714120 - Fax +39 030714120 - Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it



N. totale piani : 3 fuori terra + seminterrato

Altro : /

Dimensione¹⁵

- Piccola
- Media
- Grande

Caratteri domanda e offerta¹⁶

- Lato acquirente
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente
- Lato venditore
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente

Forma di mercato¹⁷

- Concorrenza monopolistica¹⁸
- Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
- Oligopolio²⁰
- Monopolio²¹
- Monopolio bilaterale²²

Filtering²³

- Assente
- Up
- Down

Fase del mercato immobiliare²⁴

- Recupero²⁵
- Espansione²⁶
- Contrazione²⁷
- Recessione²⁸

Geom. Sergio Gambassa

Via Alessandro Torri n° 8, 25030 Castrezzato (Bs)

Telefono +39 030714120 - Fax +39 030714120 - Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**DATO IMMOBILIARE²⁹****Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰**

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento al piano secondo di n° 3 vani catastali composto da soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, una camera doppia, oltre a n° 1 balcone con accesso dal soggiorno e dalla camera. Il tutto ha un'altezza utile pari a m 2.70. Al piano seminterrato si trova n° 1 cantina di proprietà esclusiva con accesso dalla corte oppure vano scala comuni, con altezza utile pari a m 2.40.

Di proprietà esclusiva un posto auto scoperto al piano seminterrato con ingresso da Via Monet n° 27.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario CASTEL MELLA

Tipologia Catasto
 Terreni
 Fabbricati

Identificativo Abitazione di tipo civile:

- Sezione NCT
- Foglio 4
- Particella 712
- Subalterno 13

Comprendente posto auto scoperto:

- Sezione NCT
- Foglio 4
- Particella 712
- Subalterno 51

Confini**Confini dell'appartamento**

Indicare i confini catastali

- Nord – Ragione di terzi e vano scala comune
- Est – Vuoto su parti comuni
- Sud – Vuoto su parti comuni
- Ovest – Ragione di terzi

Confini della cantina

Indicare i confini catastali

- Nord – Giardino comune
- Est – Ragione di terzi
- Sud – Ingresso comune
- Ovest – Ragione di terzi

Geom. Sergio Gambassa

Via Alessandro Torri n° 8, 25030 Castrezzato (Bs)

Telefono +39 030714120 - Fax +39 030714120 - Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it



Confini del posto auto

Indicare i confini catastali

- Nord – Ragione di terzi
- Est – Ragione di terzi
- Sud – Ragione di terzi
- Ovest – Corte comune (scivolo)

Consistenza

Rilievo:

 Interno ed esterno Solo esterno Diretto in loco

Collaboratore:

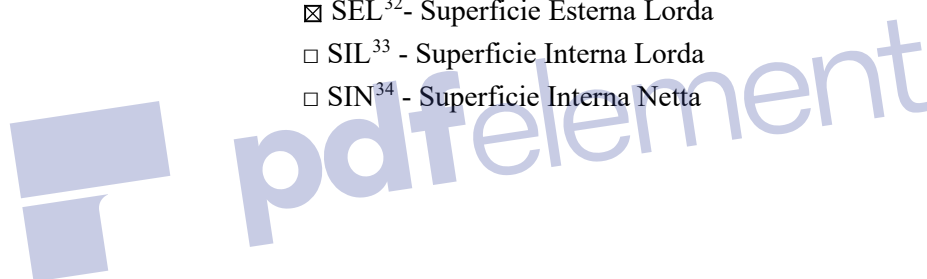
Desunto graficamente da:

 Planimetria catastale Elaborato grafico (atto autorizzativo) Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo:

06/12/2022 – primo sopralluogo programmato

02/02/2023 – secondo sopralluogo

Criterio di misurazione SEL³² - Superficie Esterna Lorda SIL³³ - Superficie Interna Lorda SIN³⁴ - Superficie Interna Netta**Geom. Sergio Gambassa**

Via Alessandro Torri n° 8, 25030 Castrezzato (Bs)

Telefono +39 030714120 - Fax +39 030714120 - Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it



Calcolo superfici di proprietàSuperficie principale circa m² 56,42


Superfici secondarie

Indice mercantile³⁵


<input checked="" type="checkbox"/> Balcone a sud	m ²	9,00	25,00 %	= m ²	2,25
<input type="checkbox"/> Balcone	m ²	____, ____	____ %	= m ²	____, ____
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ²	____, ____	____ %	= m ²	____, ____
<input type="checkbox"/> Veranda	m ²	____, ____	____ %	= m ²	____, ____
<input type="checkbox"/> Soffitta ³⁶	m ²	____, ____	____ %	= m ²	____, ____
<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	m ²	____, ____	____ %	= m ²	____, ____
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ²	____, ____	____ %	= m ²	____, ____
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ²	____, ____	____ %	= m ²	____, ____
<input type="checkbox"/> Taverna ³⁸	m ²	____, ____	____ %	= m ²	____, ____
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina ³⁹	m ²	7,48	50,00 %	= m ²	3,74
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰	m ²	____, ____	____ %	= m ²	____, ____
<input type="checkbox"/> Portico	m ²	____, ____	____ %	= m ²	____, ____
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ²	____, ____	____ %	= m ²	____, ____
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ²	____, ____	____ %	= m ²	____, ____
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ²	____, ____	____ %	= m ²	____, ____
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ²	____, ____	____ %	= m ²	____, ____
<input checked="" type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ²	24,00	20,00 %	= m ²	4,80
<input type="checkbox"/> Legnaia esclusiva	m ²	____, ____	____ %	= m ²	____, ____
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m ²	____, ____	____ %	= m ²	____, ____
<input checked="" type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹ scoperta	m ²	534,74	0,18 %	= m ²	0,97

(corte comune al p. seminterrato con scivolo)

<input checked="" type="checkbox"/> Area condominiale scoperta (giardino comune)	m ²	342,00	0,59 %	= m ²	2,01
<input checked="" type="checkbox"/> Area condominiale coperta (vano scala-locale macchine-passaggio seminterrato)	m ²	72,00	1,25 %	= m ²	0,90
<input checked="" type="checkbox"/> Area condominiale coperta (passaggio comune al p. seminterrato)	m ²	8,20	2,50 %	= m ²	0,21
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ²	____, ____	____ %	= m ²	____, ____
<input type="checkbox"/> Altro:	m ²	____, ____	____ %	= m ²	____, ____

Superficie commerciale⁴²m² **66,50 per l'appartamento** 

Superficie commerciale

m² **4,80 per posto auto** **Geom. Sergio Gambassa**

Via Alessandro Torri n° 8, 25030 Castrezzato (Bs)

Telefono +39 030714120 - Fax +39 030714120 - Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it



Caratteristiche qualitative

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento al secondo piano di n° 3 vani catastali composto da soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, una camera doppia, oltre a n° 1 balcone con accesso dal soggiorno e dalla camera; risulta dotato di impianti elettrico ed idraulico autonomi, serramenti in legno con vetro doppio e ante esterne.

Al piano seminterrato è presente una cantina di proprietà esclusiva di 10.20 mq avente altezza utile pari a m 2.40 e un posto auto scoperto di proprietà esclusiva.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazioneLivello di piano⁴³:

PIANO SECONDO E PIANO SEMINTERRATO

Ascensore⁴⁴

- Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi⁴⁵:

1 Vetustà (anni): 20

Sanitari presunti sulla base delle dimensioni del locale bagno

- W.c.
 Lavabo
 Bidet
 Doccia
 Doccia con idromassaggio
 Vasca
 Vasca con doccia
 Vasca con idromassaggio
 Scaldabagno elettrico
 Vetustà del bagno: da ristrutturare

Impianti in dotazione

Riscaldamento

- Presente: Vetustà (anni): 20
 Assente

Se presente indicare:

Tipologia

- Centralizzato
 Autonomo

Alimentazione

- metano

Geom. Sergio Gambassa

Via Alessandro Torri n° 8, 25030 Castrezzato (Bs)

Telefono +39 030714120 - Fax +39 030714120 - Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it



- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento

Elementi radianti

- radiatori in ghisa
- pavimento/soffitto
- aria
- altro

Condizionamento Presente: Vetustà (anni): ____
 Assente

Se presente indicare:

- Totale
- Parziale: Vetustà (anni): 20

Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente: Vetustà (anni): ____
- Assente

Elettrico Presente: Vetustà (anni): 20
 Assente

Idraulico Presente: Vetustà (anni): 20
 Assente

Antifurto Presente: Vetustà (anni): ____
 Assente

Pannelli solari (fotovoltaico) Presente: Vetustà (anni): ____
 Assente

Impianto geotermico Presente: Vetustà (anni): ____
 Assente

Domotica Presente: Vetustà (anni): ____
 Assente

Geom. Sergio Gambassa

Via Alessandro Torri n° 8, 25030 Castrezzato (Bs)
 Telefono +39 030714120 - Fax +39 030714120 - Portatile +39 3314887219
 sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it



Manutenzione fabbricato⁴⁶

- Minimo⁴⁷
 Medio⁴⁸
 Massimo⁴⁹

Manutenzione unità immobiliare⁵⁰

- Minimo⁵¹
 Medio⁵²
 Massimo⁵³

Classe energetica

- Classe desunta dall'ACE A+
 A
 B
 C
 D
 E
 F
 G

Non desumibile (presumibilmente G)

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'immobile⁵⁴

- Minimo⁵⁵
 Medio⁵⁶
 Massimo⁵⁷

Luminosità dell'immobile⁵⁸

- Minimo⁵⁹
 Medio⁶⁰
 Massimo⁶¹

Panoramicità dell'immobile⁶²

- Minimo⁶³
 Medio⁶⁴

Geom. Sergio Gambassa

Via Alessandro Torri n° 8, 25030 Castrezzato (Bs)
 Telefono +39 030714120 - Fax +39 030714120 - Portatile +39 3314887219
 sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it



Massimo⁶⁵

Funzionalità dell'immobile⁶⁶

Minimo⁶⁷

Medio⁶⁸

Massimo⁶⁹

Finiture dell'immobile⁷⁰

Minimo⁷¹

Medio⁷²

Massimo⁷³



Geom. Sergio Gambassa

Via Alessandro Torri n° 8, 25030 Castrezzato (Bs)

Telefono +39 030714120 - Fax +39 030714120 - Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it



3. Audit Documentale e Due Diligence⁷⁴**3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷⁵****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:
 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
 Condono edilizio
 Certificato Abitabilità Presente: - Richiesta di Agibilità del 20/09/2002, prot. n° 10791.
 Assente
Motivo assenza:

Note:

Indicare la documentazione visionata:

- Atto di compravendita immobiliare del 08 giugno 2011, repertorio n.50443, raccolta n.25490, registrato a Brescia 2 il 29/06/2011 al n.10318 Serie 1T, trascritto a Brescia il 30/06/2011 al Reg. Gen. n. 27941 e al Reg. Part. n. 17130.
- Concessione edilizia n° 43/2000 del 22/06/2000, prot. n° 3915;
- Pratica Cementi Armati n° 25 del 10/07/2000, prot. n° 8003 e integrazione pratiche C.A. del 19/06/2001, prot. n° 6963;
- DIA n° 18 del 21/03/2002, prot. n° 3294 per modifiche interne in corso d'opera;
- DIA n° 18/bis del 13/04/2002, prot. n° 4201 per unione appartamenti n.32 e n.33 in unica unità immobiliare (n.32/a);
- Richiesta di Agibilità del 20/09/2002, prot. n° 10791.

Fonte documentazione visionata: Notaio Dr. [REDACTED] e Comune di Castel Mella

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): 07/11/2022 e 18/11/2022

Geom. Sergio Gambassa

Via Alessandro Torri n° 8, 25030 Castrezzato (Bs)
 Telefono +39 030714120 - Fax +39 030714120 - Portatile +39 3314887219
 sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it



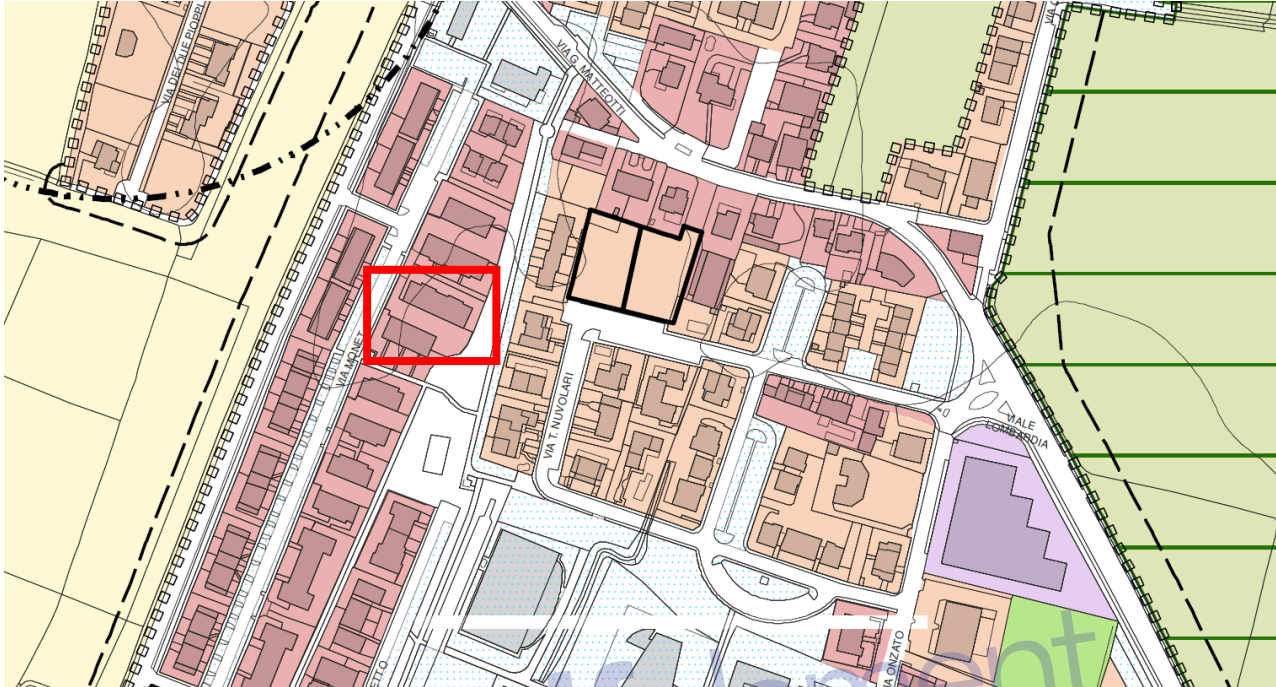
Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT



Vigente

Classificato in Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato – R1 Ambiti residenziali intensivi (Art. 30 NTA)

Adottato







LEGENDA:


-  Confine amministrativo comunale
-  Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC)

SUAP Ambito sottoposto a richiesta di SUAP ex art. 8 DPR 160/2010



DOCUMENTO DI PIANO

-  n Ambiti di Trasformazione a destinazione residenziale
-  n Ambiti di Trasformazione a destinazione commerciale
-  n Ambiti di Trasformazione a destinazione produttiva
-  n Ambiti di Trasformazione per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo


PIANO DEI SERVIZI

 SP - Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo

Zone di rispetto e salvaguardia

-  Area ex bonifica
-  Area sottoposta a bonifica ambientale

Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato

-  NAF - Nuclei di Antica Formazione
-  R1 - Ambiti residenziali intensivi
-  R2 - Ambiti residenziali estensivi
-  P1 - Ambiti produttivi
-  C1 - Ambiti commerciali/direzionali
-  T1 - Ambiti turistici/alberghieri
-  VP - Verde privato
-  DC - Attrezzature per la distribuzione di carburanti

Geom. Sergio Gambassa

Via Alessandro Torri n° 8, 25030 Castrezzato (Bs)
 Telefono +39 030714120 - Fax +39 030714120 - Portatile +39 3314887219
 sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it



Convenzione Urbanistica No

Si :

- Con atto in data 14 marzo 2000 n.59619 di Repertorio del Notaio Lesandrelli Francesco trascritto presso il competente Ufficio Provinciale di Brescia in data 27 marzo 2000 ai n.ri 12485/6643 risulta trascritta a favore del COMUNE DI CASTEL MELLA con sede Castel Mella cod fisc. 00886000173 una prima convenzione edilizia volta all'edificazione in oggetto.
- Con atto in data 21 agosto 2001 n.66343 di Repertorio del Notaio Lesandrelli Francesco trascritto presso il competente Ufficio Provinciale di Brescia in data 30 agosto 2001 ai n.ri 32270/21012 risulta trascritta a favore del COMUNE DI CASTEL MELLA con sede Castel Mella cod fisc. 00886000173 una seconda convenzione edilizia volta all'edificazione in oggetto.

Cessioni diritti edificatori No

Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No

Si

Vincoli ambientali No

Si

Vincoli paesaggistici No

Si

Altro

Geom. Sergio Gambassa

Via Alessandro Torri n° 8, 25030 Castrezzato (Bs)

Telefono +39 030714120 - Fax +39 030714120 - Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. GAMBASSA SERGIO, iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di BRESCIA al n. 5272, in qualità di esperto valutatore incaricato ed iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Brescia al n° RG 3867/2011, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione

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

- No, perché
- Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: _____ per la pratica edilizia ed € _____ per sanzioni.

Note:

 pdfelement

Geom. Sergio Gambassa

Via Alessandro Torri n° 8, 25030 Castrezzato (Bs)

Telefono +39 030714120 - Fax +39 030714120 - Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it



3.2 Rispondenza catastale⁷⁶

Immobili identificati in mappa al Foglio 4 Sezione NCT:

- Particella 712, Sub. 13
Piano: 2-S1, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie catastale 60 mq, Rendita € 193,67
- Particella 712, Sub. 51
Piano: S1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 24 mq, Rendita € 49,58

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate- Ufficio provinciale di Brescia - Territorio
 Da siti web: <http://sister.agenziaentrate.gov.it/> per visure catastali

Elenco documentazione visionata Visura storica Catasto Terreni
 Visura storica Catasto Fabbricati
 Schede catastali
 Elaborato planimetrico di subalternazione
 Elenco immobili
 Estratto mappa
 Tipo Mappale
 Tipo Frazionamento
 Altro

Data verifica catastale 02/11/2022

Geom. Sergio Gambassa

Via Alessandro Torri n° 8, 25030 Castrezzato (Bs)
Telefono +39 030714120 - Fax +39 030714120 - Portatile +39 3314887219
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. GAMBASSA SERGIO, iscritto all'Albo degli GEOMETRI della Provincia di BRESCIA al n. 5272, in qualità di esperto valutatore incaricato ed iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Brescia al n° RG 3867/2011, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

-
-
-

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

pdfelement

Note

Geom. Sergio Gambassa

Via Alessandro Torri n° 8, 25030 Castrezzato (Bs)

Telefono +39 030714120 - Fax +39 030714120 - Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it



3.3 Verifica della titolarità⁷⁷

Inquadramento della titolarità e Titolo di provenienza

- Tipo di atto: Compravendita Immobiliare (con agevolazione "prima casa")
- Notaio: Dott. [REDACTED]
- Data atto: 08/06/2011
- Repertorio: 50443
- Raccolta: 25490
- Estremi di Registrazione: registrato a Brescia 2, il 29/06/2011 al n° 10318 serie 1T
- Estremi di Trascrizione: trascritto a Brescia il 30/06/2011 al n° 27941 Registro Generale e al n° 17130 Registro Particolare.

Storia della proprietà

I beni in oggetto sono pervenuti in forza dei seguenti titoli:

- Al ventennio piena proprietaria del terreno sul quale vennero edificate le unità in oggetto era la società [REDACTED] in forza di atto di compravendita in data 20 settembre 1996 n. 42898 di Repertorio del Notaio [REDACTED] trascritto presso il competente Ufficio del Territorio, Ufficio Provinciale di Brescia in data 11 ottobre 1996 ai n.ri 29743/19175.
- Con atto in data 14 marzo 2000 n.59619 di Repertorio del Notaio [REDACTED] trascritto presso il competente Ufficio Provinciale di Brescia in data 27 marzo 2000 ai n.ri 12485/6643 risulta trascritta a favore del COMUNE DI CASTEL MELLA con sede Castel Mella cod fisc. 00886000173 una prima convenzione edilizia volta all'edificazione in oggetto.
- Con atto in data 21 agosto 2001 n.66343 di Repertorio del Notaio [REDACTED] trascritto presso il competente Ufficio del Territorio, Ufficio Provinciale di Brescia in data 30 agosto 2001 ai n.ri 32270/21012 risulta trascritta a favore del COMUNE DI CASTEL MELLA con sede Castel Mella cod fisc. 00886000173 una seconda convenzione edilizia volta all'edificazione in oggetto.
- Con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia in data 8 luglio 2003 n.ri 75058/21076 di Repertorio del Notaio [REDACTED] trascritto presso il competente Ufficio del Territorio, Ufficio Provinciale di Brescia in data 24 luglio 2003 ai n.ri 36098/21869 la società [REDACTED] ebbe a vendere al signor [REDACTED].
- Con atto di compravendita in data 8 giugno 2011 n.ri 50443/25490 di Repertorio del Notaio [REDACTED] trascritto presso il competente Ufficio del Territorio, Ufficio Provinciale di Brescia in data 30 giugno 2011 ai n.ri 27941/17130 il signor [REDACTED] ebbe a vendere la piena proprietà dei beni oggetto di esecuzione ai signori [REDACTED] quanto alla quota di 2/10 e a [REDACTED] quanto alla restante quota di 8/10 di piena proprietà.

Geom. Sergio Gambassa

Via Alessandro Torri n° 8, 25030 Castrezzato (Bs)
Telefono +39 030714120 - Fax +39 030714120 - Portatile +39 3314887219
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it



Quota di proprietà Intera:
 Parte:

- 1) Sez. NCT, Foglio 4, mappale 712, subalterno 13
 2/10 proprietà [REDACTED] in regime di separazione dei beni
 8/10 proprietà [REDACTED] in regime di separazione dei beni
- 2) Sez. NCT, Foglio 4, mappale 712, subalterno 51
 2/10 proprietà [REDACTED] in regime di separazione dei beni
 8/10 proprietà [REDACTED] in regime di separazione dei beni

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari:

Usufrutto No
 Si: se Si indicare nominativo
 Nuda proprietà No
 Si: se Si indicare nominativo

Condizioni limitanti

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

Vincoli No
 Si se Si quali
 Oneri No
 Si

Il "Condominio Monet Viola" è gestito da Amministratore Condominiale Squassoni Roberto con studio in via Monet n°19, nel comune di Castel Mella 25030 (BS), recapito telefonico 030 2551351, fax 030 2551400, e-mail : info@studiosquassoni.it .

Le spese relative alla gestione delle parti ed utenze comuni vengono ripartite tra i condomini.

I signori [REDACTED] hanno un debito nei confronti del condominio di € 3.671,52 al 31.12.2022. L'importo è a preventivo per l'esercizio 2022 (1.1.22-31.12.22), in corso d'anno non sono stati effettuati versamenti.

Mediamente le spese annue ammontano ad € 700€ .

Pesi No
 Si se Si quali
 Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

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

Geom. Sergio Gambassa

Via Alessandro Torri n° 8, 25030 Castrezzato (Bs)
 Telefono +39 030714120 - Fax +39 030714120 - Portatile +39 3314887219
 sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it



- Tipo di contratto
- €/anno
- Rata
- Durata in anni
- Scadenza contratto
- Estremi registrazione

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

- Si
- No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



Geom. Sergio Gambassa

Via Alessandro Torri n° 8, 25030 Castrezzato (Bs)

Telefono +39 030714120 - Fax +39 030714120 - Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it



4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷⁸

Non si segnalano formalità, vincoli, oneri a carico di un possibile acquirente.

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

Gli immobili oggetto di relazione risultano liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA scritta presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il [redacted] no 2011 ai n.ri 27942/6089 a favore di [redacted] e contro signori [redacted] a garanzia di mutuo fondiario concluso con atto in data 8 giugno 2011 n.ri 50444/25491 di Repertorio, a rogito del Notaio [redacted] della durata di anni 25, al tasso di interesse annuo del 2,25%, ipoteca iscritta per la complessiva somma di Euro 150.000,00 di cui Euro 100.000,00 per capitale ed Euro 50.000,00 per spese.
- PIGNORAMENTO noto dell'Ufficiale Giudiziario di Brescia n.ri 5607/2022 di repertorio in data 13 giugno 2022 trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 29 [redacted] no 2022 ai n.ri 30120/20322 a favore di [redacted] e contro i signori [redacted] quanto alla quota di 2/10 e a [redacted] quanto alla restante quota di 8/10 di piena proprietà.

6. Fasi-accertamenti e date delle indagini

- 21/10/2022 – Tribunale di Brescia – Giuramento in modalità telematica
- 11/10/2022 – Ricezione telematica Dal Tribunale di Brescia dei documenti
- 02/11/2022 – Accesso telematico all'Agenzia delle Entrate/Servizi Catastali – Visure Catastali, planimetrie catastali, estratto mappa, elenco immobili ed elaborato planimetrico
- 09/11/2022 – Comunicazione della nomina a Custode giudiziario e della data di primo accesso e sopralluogo, fissato per il giorno 06/12/2022 ore 18:00
- 02/11/2022 – Richiesta telematica per copia atto di compravendita Notaio [redacted]
- 07/11/2022 – Reperimento atto di compravendita Notaio [redacted] telematicamente
- 09/11/2022 – Richiesta per accesso atti presso Comune di Castel Mella
- 09/11/2022 – Richiesta contratti ADE
- 17/11/2022 – Verifica assenza contratti di locazione telematicamente
- 18/11/2022 – Verifica esistenza pratiche edilizie presso Comune di Castel Mella
- 06/12/2022 – Comune di Castel Mella – Primo Sopralluogo presso il sito oggetto di Perizia
- 02/02/2023 – Comune di Castel Mella – Secondo Sopralluogo presso il sito oggetto di Perizia
- 10/02/2023 – Invio Telematico Perizie di Stima al Tribunale di Brescia

Geom. Sergio Gambassa

Via Alessandro Torri n° 8, 25030 Castrezzato (Bs)

Telefono +39 030714120 - Fax +39 030714120 - Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it



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 forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

Assunzioni limitative

Nessuna assunzione limitativa in particolare.

Geom. Sergio Gambassa

Via Alessandro Torri n° 8, 25030 Castrezzato (Bs)

Telefono +39 030714120 - Fax +39 030714120 - Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it



Condizioni limitative

Nessuna condizione limitativa in particolare.

Verifica del migliore e più conveniente uso⁷⁹ (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

- Metodo del confronto
- MCA⁸⁰ con nr. 3 immobili comparabili
 - Sistema di Stima⁸¹
 - MCA + Sistema di Stima con nr.comparabili
 - Sistema di ripartizione⁸²
 - Analisi di regressione⁸³ semplice con nr. dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. dati campione
- Finanziario⁸⁴
- Capitalizzazione diretta⁸⁵
 - Capitalizzazione finanziaria⁸⁶
 - Analisi del flusso di cassa scontato⁸⁷
- Dei costi⁸⁸

pdfelement

Geom. Sergio Gambassa

Via Alessandro Torri n° 8, 25030 Castrezzato (Bs)

Telefono +39 030714120 - Fax +39 030714120 - Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it



8. Riepilogo dei valori di stima**LOTTO 1 / 1**

L'immobile stimato è costituito da un appartamento al piano secondo con cantina di pertinenza al piano seminterrato e posto auto scoperto di pertinenza

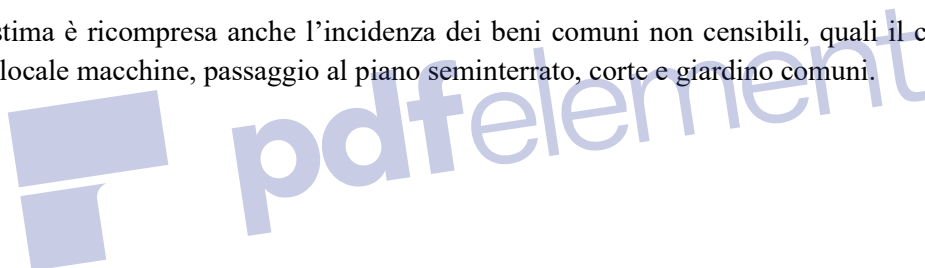
Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 4 Sezione NCT:

- ☒ Particella 712, Sub. 13
Piano: 2-S1, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie catastale 60 mq,
Rendita € 193,67
- ☒ Particella 712, Sub. 51
Piano: S1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 24 mq, Rendita € 49,58

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 107.000,00 (diconsi centosettemila euro/00), (vedasi analisi estimativa allegato I);

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 96.000,00 (diconsi novantaseimila euro/00, (vedasi analisi estimativa allegato II).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali il corpo scala, vano ascensore con locale macchine, passaggio al piano seminterrato, corte e giardino comuni.



Geom. Sergio Gambassa

Via Alessandro Torri n° 8, 25030 Castrezzato (Bs)

Telefono +39 030714120 - Fax +39 030714120 - Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, Geom. GAMBASSA SERGIO iscritto all'Albo degli GEOMETRI della Provincia di BRESCIA al n. 5272 ed iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Brescia al n° RG 3867/2011, 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: 13/02/2023

Geom. Sergio Gambassa

Via Alessandro Torri n° 8, 25030 Castrezzato (Bs)
Telefono +39 030714120 - Fax +39 030714120 - Portatile +39 3314887219
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it



10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Analisi estimativa per la determinazione valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
3. Relazione fotografica
4. Atto di provenienza
5. Attestazione Agenzia Entrate relativa all'assenza contratti di locazione registrati dagli esecutati
6. Visure catastali
7. Planimetrie catastali
8. Estratti mappa C.T.R., cartografica ed ortofoto
9. Estratto mappa catastale
10. Estratto PGT vigente e relativa legenda



Geom. Sergio Gambassa

Via Alessandro Torri n° 8, 25030 Castrezzato (Bs)

Telefono +39 030714120 - Fax +39 030714120 - Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it



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

Pubblcazioni OMI

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e provincia rilevati dalla borsa immobiliare di Brescia – ProBrixia, Camera di Commercio Brescia

Geom. Sergio Gambassa

Via Alessandro Torri n° 8, 25030 Castrezzato (Bs)

Telefono +39 030714120 - Fax +39 030714120 - Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it



12. Note di riferimento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹⁴ *Loft: può essere anche un attico.*

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

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

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

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

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

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

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

Geom. Sergio Gambassa

Via Alessandro Torri n° 8, 25030 Castrezzato (Bs)

Telefono +39 030714120 - Fax +39 030714120 - Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

³⁵ **Rapporto mercantile superficario (π):** 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: $\pi = p_i : p_1$

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Geom. Sergio Gambassa

Via Alessandro Torri n° 8, 25030 Castrezzato (Bs)

Telefono +39 030714120 - Fax +39 030714120 - Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁷⁴ Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto. Due diligence: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento.

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

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

- Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)

- Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche

- Analisi della documentazione ante' 67

- Verifica delle tavole progettuali

- Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali

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

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

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

- La provenienza e titolarità (rogito notarile, successione ecc.)

- La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive)

- La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati)

Geom. Sergio Gambassa

Via Alessandro Torri n° 8, 25030 Castrezzato (Bs)

Telefono +39 030714120 - Fax +39 030714120 - Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it



- Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio)

- Eventuali controversie in atto.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Geom. Sergio Gambassa

Via Alessandro Torri n° 8, 25030 Castrezzato (Bs)

Telefono +39 030714120 - Fax +39 030714120 - Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

