

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. 124 / 2023

Riunita alla procedura n. /

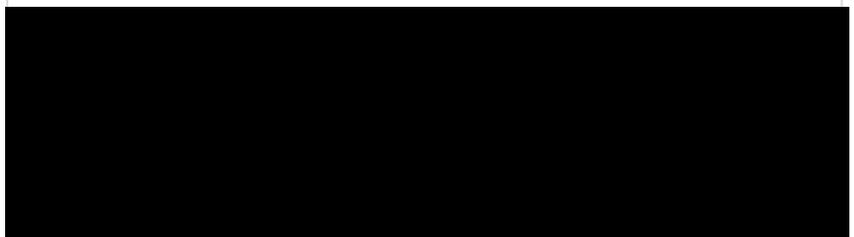
Giudice delegato: **GIANLUIGI CANALI**

Anagrafica

Creditore procedente:



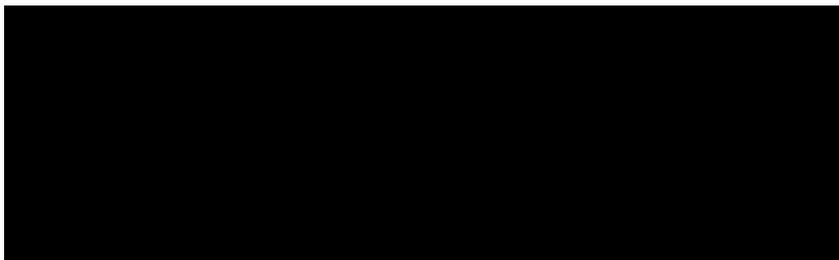
Rappresentato dall'Avvocato



Esecutati:

Residente in	[REDACTED]
C.f.	[REDACTED]
Residente in	[REDACTED]
C.f.	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
C.f.	[REDACTED]

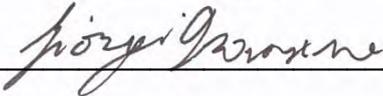
Rappresentati dall'Avvocato



Esperto incaricato

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



Timbro e firma 

Date

Nomina dell'esperto	04 MAG 2023.
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	19 MAG 2023.
Data della consegna del rapporto di valutazione	15 AGO 2023 → 14 OTT 2023.
Udienza per determinazione modalità di vendita	14 SET 2023 → 13 NOV 2023.

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. _1_

Descrizione sintetica

Il bene oggetto di stima è sito a Cellatica, in via Chiesa Nuova n°11 (Bs).

Il Complesso residenziale, è stato costruito dal 1987 al 1990, attraverso il Permesso di Costruire N.653/1988, per nuova costruzione (previo demolizione dell'esistente) e successive Varianti.

Nel 1990 si presenta la DOMANDA DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA', ed il 16/Novembre 1990 si formalizza l'ABITABILITA' del Complesso.

L'edificio intero è stato oggetto di Nuova costruzione, in quanto prima era un terreno a ridosso del piccolo centro urbano di Cellatica. L'edificio, nel suo complesso, risulta in buono stato di mantenimento. Si fa presente, che risulta esserci un Amministratore Condominiale, anche perché l'immobile è costituito da numerose unità residenziali (Intero fabbricato su 3 piani fuori terra data la natura inclinata del terreno su cui poggia. La zona dove insiste l'ufficio: 2 piani fuori terra + 1 piano ammezzato + 1 semi interrato.

I conti condominiali non sono perfettamente in regola, in quanto il debito spettante alla parte eseguita è di circa 2.000,00€.

L'immobile oggetto di perizia è parte di un articolato complesso a destinazione mista residenziale, terziaria e commerciale, posto a ridosso del centro storico di Cellatica, ai piedi della zona pedecollinare denominata "Campiani", un ambito naturalistico e paesaggistico tra i più rinomati della Franciacorta. Tale centralità garantisce la prossimità a tutti i principali servizi alla persona, quali sportelli della pubblica amministrazione, ambulatori medici, negozi di prima necessità oltre al servizio di trasporto pubblico.

Proprio per la sua particolare posizione pedecollinare, il sedime del complesso si sviluppa su tre livelli differenti; dal più basso, posto alla quota del parcheggio pubblico su Via Marconi, si risale ad una piazzetta porticata sulla quale affacciano varie unità commerciali, collegata a sua volta tramite scale aperte alla quota superiore corrispondente a Via Chiesa Nuova, ove, sotto un porticato comune, si aprono gli accessi alle unità residenziali superiori. A tale ultimo livello è posta la parte principale dell'immobile costituente l'ufficio oggetto della presente, alla quale si assommano un box-auto accessibile da Via Marconi, mentre un vano-scala collega in esclusiva, il box-auto e l'ingresso agli uffici.

L'ubicazione del complesso residenziale è in zona urbana a ridosso del centro storico del paese. Il P.G.T. del comune inserisce l'area in "ARI – ambito residenziale intensivo – ART. 27".

Il Fabbricato, non essendo all'interno di perimetri del N.A.F. (Nucleo di Antica Formazione), non ha limitazioni paesistiche comunali, e non è interessato da vincoli ambientali, paesaggistici, storici o artistici.

L'ingresso pedonale principale avviene tramite un portoncino d'ingresso che dà su un porticato comune a tutte le proprietà a Est dell'edificio su via Chiesa Nuova (identificato come Piamo Primo).

L'ingresso carraio ha un cancello in ferro, a Ovest della proprietà. Il percorso carraio è separato dai percorsi pedonali e porta ad un cortile interno, adibito a spazio di manovra nel piano identificato come piano terra. Si fa presente che la strada dal cancello al cortile interno è una proprietà diversa dal Condominio, e si ha un diritto di passaggio. Infatti sul presente percorso insiste un altro accesso carraio di una vicina proprietà.

I vari appartamenti dell'intero immobile si raggiungono tramite percorsi orizzontali comuni che portano alle scale di distribuzione dell'edificio. La scala adibita all'ufficio periziato, non è dotata di ascensore. L'unità immobiliare ha ingresso pedonale da via Chiesa Nuova 11 e carraio da via Guglielmo Marconi 14, lato-Ovest dell'intero complesso.

La proprietà periziata si trova a piano secondo dell'immobile, mentre l'ingresso pedonale principale è al piano primo.

L'ufficio e l'autorimessa, hanno l'esclusivo diritto di utilizzo del vano scale, ma non ne risultano proprietari, in quanto risulta essere un "bene comune non censibile".

Internamente, L'ufficio risulta ben tenuto, in quanto si nota che nel 2014 ha subito modifiche interne e quindi è stato riattato alle nuove esigenze, senza toccare le parti esterne (serramenti e ante).

L'Unità immobiliare è strutturata come segue (non ho avuto il permesso di fotografare gli interni):

Piano Secondo.

Una volta entrati dalla porta d'ingresso (non blindata), ci si trova nella zona d'ingresso/attesa dell'Ufficio di discrete dimensioni. L'impianto planimetrico dell'unità è di discrete dimensioni ed è composta da:

2 Disimpegni;

2 Bagni ben tenuti e funzionanti;

4 uffici di varie dimensioni;

1 ufficio con sala riunioni (uniti da una doppia porta scorrevole, che potrebbero essere divisi e formare 2 studi separati);

1 ufficio con soppalco al piano ammezzato (stanza di gradevole fattura, ha anche una serie di vetrate che guardano verso Ovest con una bella veduta;

1 Terrazza piccola che guarda verso Ovest;

1 Balcone a Est.

Non vi è difformità rispetto a quanto trasmesso in Comune ed in Catasto, quindi non sarà necessaria alcuna Pratica né in Comune, né in Catasto.

L'immobile è stato utilizzato secondo la sua destinazione d'uso continuativamente sin dalla sua realizzazione e risulta essere a tutt'oggi costantemente mantenuto.

Dal punto di vista della loro efficienza, gli impianti tecnologici presenti (impianto elettrico, compreso impianto telefonico ed internet, e termo-idraulico, compreso impianto di climatizzazione a mezzo ventilconvettori), risultano in condizioni normali; le finiture interne non necessitano di particolari interventi manutentivi; le finiture esterne, soprattutto in merito ai serramenti esterni - telai ed ante in legno - necessiterebbero di intervento per il ripristino delle superfici decappate dal sole e dagli agenti atmosferici.

L'intero immobile avrebbe bisogno di essere ritinteggiato, ma è una decisione spettante all'assemblea condominiale.

Soprattutto per la sua vetustà, dal un punto di vista energetico (immobile provvisto di Certificazione Energetica), l'immobile è ascrivibile alla classe D; per sopperire in parte a ciò, la caldaia originale è stata sostituita negli ultimi 5 anni con un modello più recente ad alto rendimento.

In conclusione, in base all'esame obiettivo condotto in fase di perizia, l'immobile in oggetto si presenta nel complesso in buono stato di manutenzione.

Piano Interrato.

Mediante scala condominiale, si accede al cortile delle autorimesse al piano terra. Una volta usciti dal vano scala, ci si trova in una zona non coperta, ma essendo l'autorimessa vicina, risulta comoda da utilizzare. L'autorimessa risulta di grandi dimensioni.

Tutti gli impianti di riscaldamento, raffrescamento e sanitario si trovano nell'autorimessa, in una zona abbastanza separata. (Si fa presente che questa situazione sarebbe fuori norma rispetto alla normativa vigente, quindi risulta in regola fino a quando non si dovrà mettere mano alla risistemazione dell'impianto. Ci sarebbe la necessità di isolare la zona Autorimessa, dalla zona Centrale Termica e questa dovrebbe comunque avere una percentuale di areazione. Da uno studio sommario, credo ci sarebbero le possibilità di suddivisione, ma dovrebbe meglio valutarlo un'impiantista)

L'unica pecca di questa autorimessa, sono le dimensioni della basculante che supera di poco i 2 metri di larghezza. Con le auto odierne si fa fatica ad entrare (soprattutto con auto di grandi dimensioni). Anche la larghezza interna risulta molto limitata, dato che raggiunge a malapena i 2,30 metri.

Anche in questo caso, non ho notato difformità rispetto a quanto trasmesso in Comune ed in catasto, quindi non sarà necessaria alcuna Pratica in Sanatoria.

Ubicazione Via Chiesa Nuova 11 – Cellatica (BS)

Identificativi catastali

UNITA' UFFICIO:

Catasto Fabbr. – Comune di Cellatica
Sez. NCT- Fg.5- Part.9- Sub.22

AUTORIMESSA:

Catasto Fabbr. – Comune di Cellatica
Sez. NCT- Fg.5- Part.9- Sub.6

Quota di proprietà

[REDACTED] - proprietà per 4/9
[REDACTED] - proprietà per 4/9
[REDACTED] - 1/9 proprietà

Diritto di proprietà

Rogito Notarile (2014) a favore di [REDACTED]
(per rispettive quota parte di 3/9 a testa)
Atto tra vivi – Compravendita

Rogito notarile (2020) a favore di [REDACTED] [REDACTED]
 e [REDACTED]
 (per rispettive quota parte di 1/9 a testa)
 Atto per causa di morte - Accettazione di eredità con beneficio di inventario

Ne risulta che la proprietà è divisa in questo modo:

[REDACTED] - proprietario per 4/9
 [REDACTED] - proprietario per 4/9
 [REDACTED] - proprietario per 1/9

Divisibilità dell'immobile

NO

Più probabile valore dell'immobile in libero mercato

330.000,00 €

Più probabile valore dell'immobile in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

297.000,00 €

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Si rileva alla data della stima una situazione di parziale CONTRAZIONE del ciclo immobiliare che limita la commerciabilità nel lungo periodo.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____

Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità < Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 33

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

LimitazioniAssunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

1. TRASCRIZIONE del 28/10/1991 - Registro Particolare 19769 Registro Generale 29042
Pubblico ufficiale CALIENDO STEFANO Repertorio 34468 del 03/10/1991
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE del 06/06/1995 - Registro Particolare 10718 Registro Generale 15125
Pubblico ufficiale BARZELLOTTI BRUNO Repertorio 53045 del 30/05/1995
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
Nota disponibile in formato immagine
3. TRASCRIZIONE del 15/07/2014 - Registro Particolare 15277 Registro Generale 22784
Pubblico ufficiale BARZELLOTTI CAMILLA Repertorio 9923/3353 del 10/07/2014
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 15/07/2014 - Registro Particolare 3868 Registro Generale 22785
Pubblico ufficiale BARZELLOTTI CAMILLA Repertorio 9924/3354 del 10/07/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 17/06/2020 - Registro Particolare 12192 Registro Generale 19317
Pubblico ufficiale BARZELLOTTI CAMILLA Repertorio 15067/6088 del 15/06/2020
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
6. TRASCRIZIONE del 19/04/2021 - Registro Particolare 11867 Registro Generale 17989
Pubblico ufficiale BRESCIA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 142979/88888 del 15/04/2021
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
7. TRASCRIZIONE del 07/03/2023 - Registro Particolare 6413 Registro Generale 9397
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 1315/2023 del 16/02/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Indice

LOTTO 1

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	9
2.	Inquadramento dell'immobile	10
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	18
4.	Audit documentale e Due Diligence ⁷⁴	27
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica ⁷⁵	27
4.2	Rispondenza catastale ⁷⁶	30
4.3	Verifica della titolarità ⁷⁷	32
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente ⁷⁸	35
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	36
7.	Analisi estimativa.....	37
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	41
9.	Dichiarazione di rispondenza	42
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	43
11.	Bibliografia	44
12.	Note di riferimento.....	45

LOTTO NR. 1

1 IMMOBILE UFFICIO, 1 AUTORIMESSA,

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

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

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

Accertamento catastale (08/06/2023 e 05/10/2023);

Ispezione ipotecaria (24/05/2023);

Verifica Contratti di Locazione – Agenzia delle Entrate (NON VI SONO CONTRATTI)

Visita immobile, rilievo fotografico esterno e interno e rilievo misure (08/06/2023).

Richiesta di accesso atti Ufficio Tecnico – Comune di Cellatica e visione degli atti (29/08/2023).

Richiesta documenti di Residenza Ufficio Anagrafe (22/05/2023).

Richiesta documenti all'amministratore dell'immobile (27/09/2023).

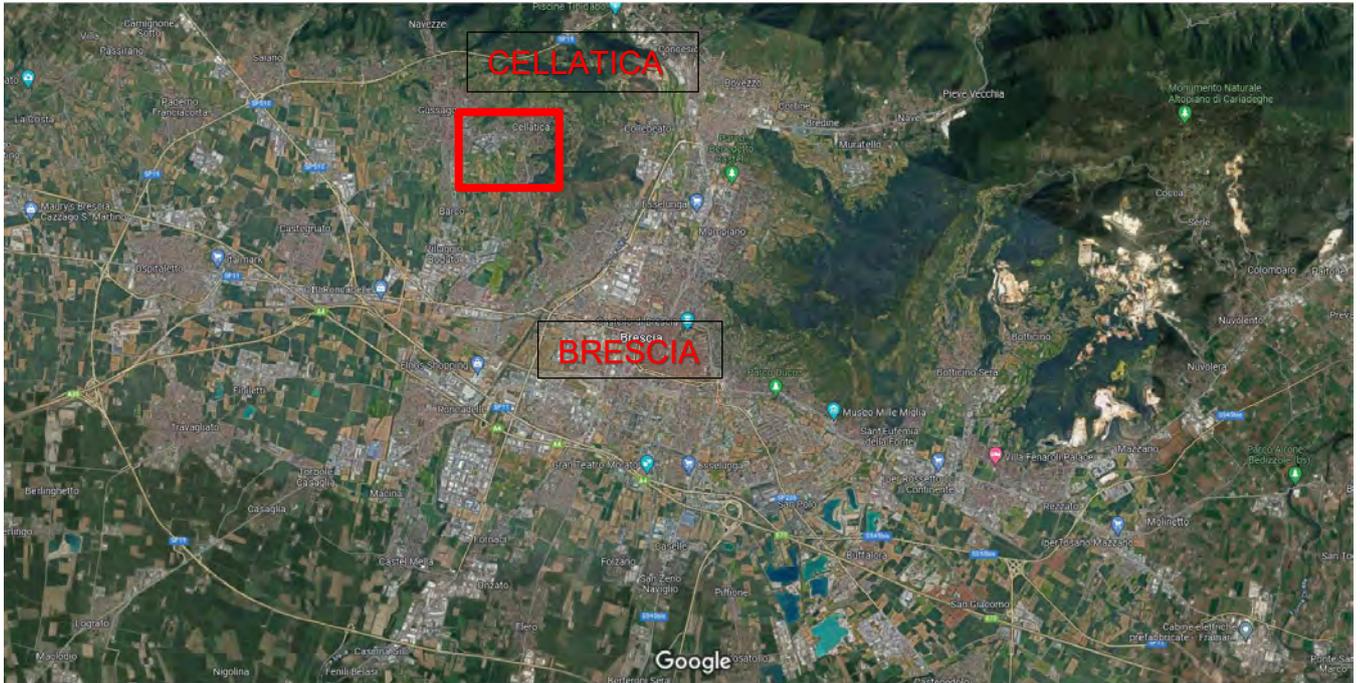
2. Inquadramento dell'immobile**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹****Localizzazione²**

- Provincia BRESCIA
- Comune CELLATICA
- Frazione
- Località
- Quartiere
- Via/Piazza VIA CHIESA NUOVA
- Civico n. 11

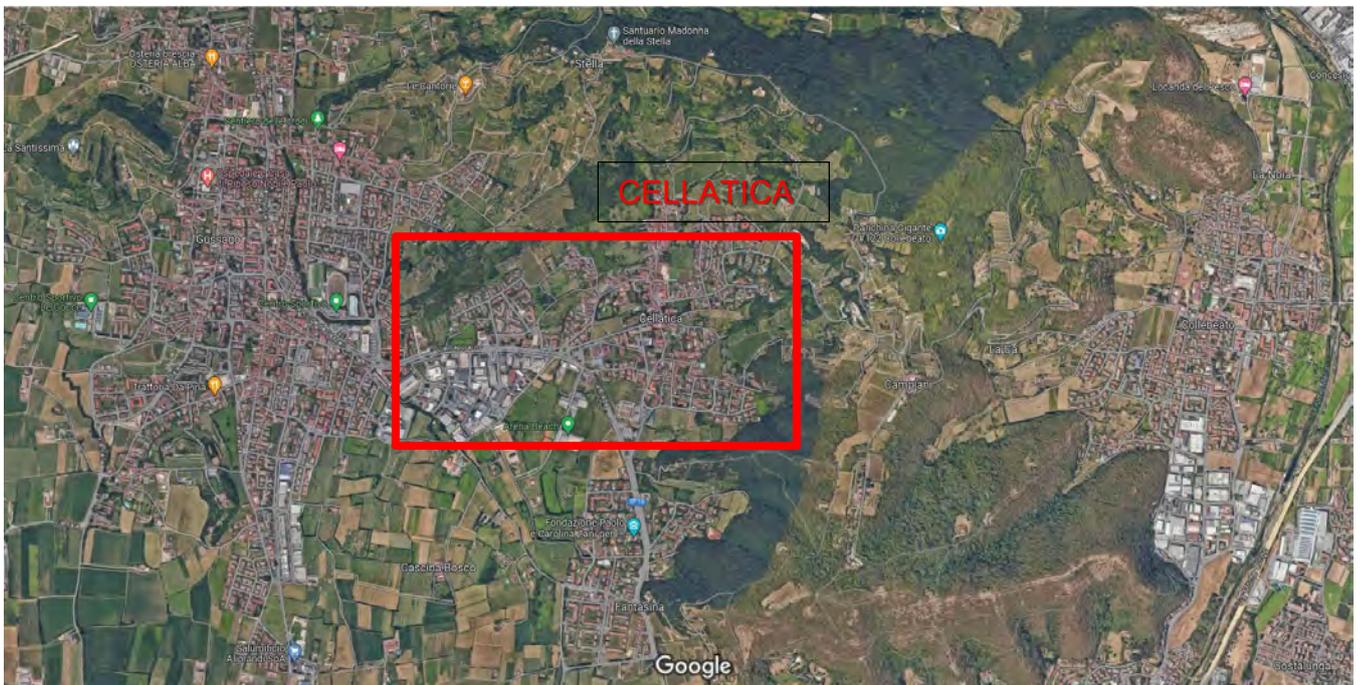
Zona

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

Mappa geografica



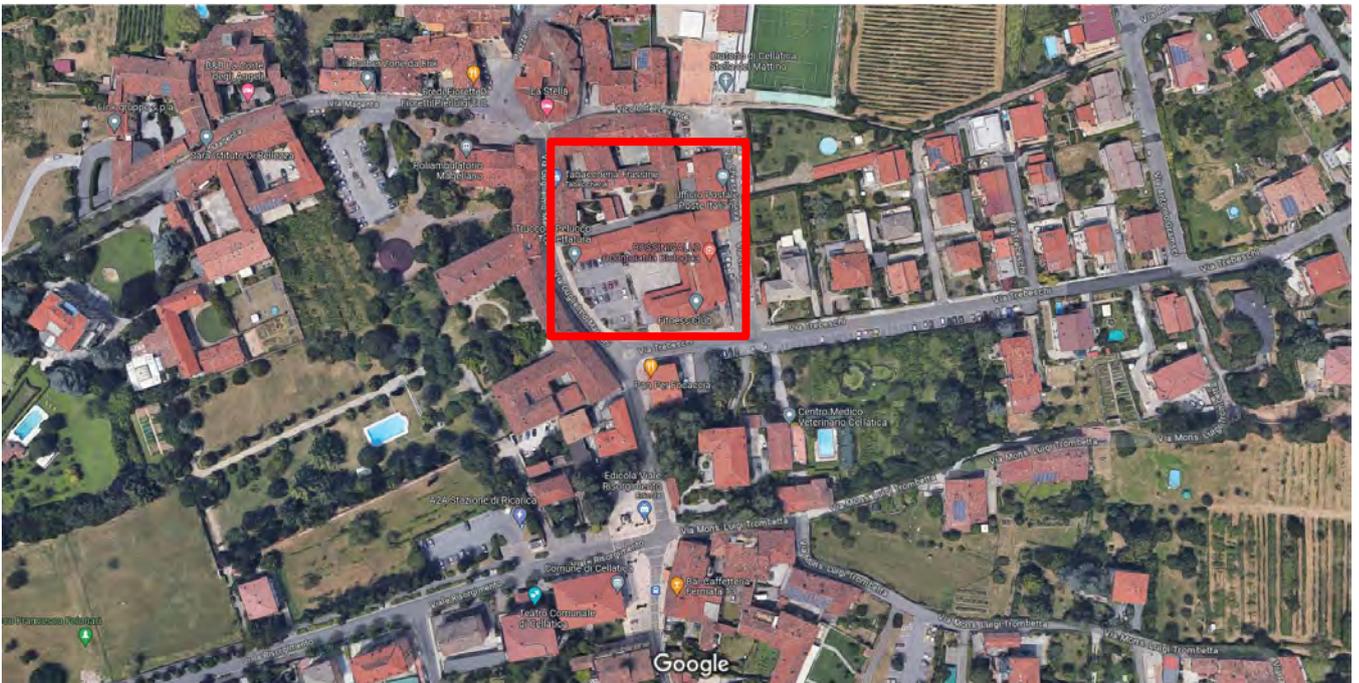
Immagini © 2023 Google, Immagini © 2023 TerraMetrics, Dati cartografici © 2023 1 km



Immagini © 2023 Google, Immagini © 2023 CNES / Airbus, European Space Imaging, Landsat / Copernicus, Maxar Technologies, Dati cartografici © 2023 200 m



Immagini ©2023 Google, Immagini ©2023 CNES / Airbus, European Space Imaging, Maxar Technologies, Dati cartografici ©2023 100 m



Immagini ©2023 Google, Immagini ©2023 European Space Imaging, Maxar Technologies, Dati cartografici ©2023 20 m



Immagini © 2023 Google, Immagini © 2023 European Space Imaging, Maxar Technologies, Dati cartografici © 2023 10 m



Immagini © 2023 Google, Dati cartografici © 2023, Dati cartografici © 2023 5 m

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

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

 Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

- 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 (antico)
- appartamento (loft¹⁴)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- ufficio o studio professionale
- auto rimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)

- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- Struttura in elevazione : Struttura intelaiata in C.A.
- Solai : Solai in latero cemento e travetti prefabbricati.
- Copertura : Struttura in muricci e tavelloni ed in travi e travetti ..in legno. Copertura in Coppi rossi.
- Murature perimetrali : In C.A. piano Interrato e Laterizio piani fuori terra.
- Coibentazioni/Isolamenti : Non è Presente.
- Divisori tra unità : Muratura in laterizio.
- Infissi esterni : In legno e vetro doppia camera, con ante in legno.
- Infissi interni : Porte in Legno smaltate.
- Pavimenti e rivestimenti : In sferogranito nell'ufficio e Ceramica nei bagni. Autorimessa in battuto di cemento. Nell'esterno terrazzi: piastrelle in Gres. Negli esterni parti comuni: piastrelle simil cotto.
- Impianto riscaldamento : Autonomo con Caldaia a Gas (nell'autorimessa) e ventilconvettori.
- Impianto sanitario : Autonomo. Produzione acqua calda con Caldaia (nell'autorimessa).
- Impianto gas : Non è Presente nell'ufficio.

- Impianto elettrico : Presente.
- Impianto climatizzazione : Presente. I macchinari sono posizionati nell'autorimessa. Nell'ufficio si climatizza con i ventilconvettori.
- Altri impianti : Impianto d'allarme e videocitofono.
- Allaccio fognatura : Fognatura comunale.
- Fonti rinnovabili :
- Finiture esterne : Prospetti in Intonaco.
Aggetti del tetto in legno.
Canali di gronda in lamiera preverniciata;
Pluviali e scossaline in lamiera preverniciata.
Copertura con coppi rossi.
Ringhiere e parapetti in ferro color antracite.
- N. totale piani : Intero fabbricato su 4 piani fuori terra data la natura inclinata del terreno su cui poggia.
Zona dove insiste l'ufficio: 2 piani fuori terra + 1 piano ammezzato + 1 interrato.
- Altro :
- Dimensione** ¹⁵ Piccola
 Media
 Grande
- Caratteri domanda e offerta**¹⁶ Lato acquirente
 Privato
 Società
 Cooperativa
 Ente
- Lato venditore
 Privato
 Società

Cooperativa Ente **Forma di mercato¹⁷** Concorrenza monopolistica¹⁸ Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹ Oligopolio²⁰ Monopolio²¹ Monopolio bilaterale²² **Filtering²³** Assente Up Down **Fase del mercato immobiliare²⁴** Recupero²⁵ Espansione²⁶ Contrazione²⁷ Recessione²⁸Livello
del prezzo **Altro**

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

Il bene oggetto di stima è sito a Cellatica, in via Chiesa Nuova n°11 (Bs).

Il Complesso residenziale, è stato costruito dal 1987 al 1990, attraverso il Permesso di Costruire N.653/1988, per nuova costruzione (previo demolizione dell'esistente) e successive Varianti.

Nel 1990 si presenta la DOMANDA DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA', ed il 16/Novembre 1990 si formalizza l'ABITABILITA' del Complesso.

L'edificio intero è stato oggetto di Nuova costruzione, in quanto prima era un terreno a ridosso del piccolo centro urbano di Cellatica. L'edificio, nel suo complesso, risulta in buono stato di mantenimento. Si fa presente, che risulta esserci un Amministratore Condominiale, anche perché l'immobile è costituito da numerose unità residenziali (Intero fabbricato su 3 piani fuori terra data la natura inclinata del terreno su cui poggia. La zona dove insiste l'ufficio: 2 piani fuori terra + 1 piano ammezzato + 1 semi interrato.

I conti condominiali non sono perfettamente in regola, in quanto il debito spettante alla parte eseguita è di circa 2.000,00€.

L'immobile oggetto di perizia è parte di un articolato complesso a destinazione mista residenziale, terziaria e commerciale, posto a ridosso del centro storico di Cellatica, ai piedi della zona pedecollinare denominata "Campiani", un ambito naturalistico e paesaggistico tra i più rinomati della Franciacorta. Tale centralità garantisce la prossimità a tutti i principali servizi alla persona, quali sportelli della pubblica amministrazione, ambulatori medici, negozi di prima necessità oltre al servizio di trasporto pubblico.

Proprio per la sua particolare posizione pedecollinare, il sedime del complesso si sviluppa su tre livelli differenti; dal più basso, posto alla quota del parcheggio pubblico su Via Marconi, si risale ad una piazzetta porticata sulla quale affacciano varie unità commerciali, collegata a sua volta tramite scale aperte alla quota superiore corrispondente a Via Chiesa Nuova, ove, sotto un porticato comune, si aprono gli accessi alle unità residenziali superiori. A tale ultimo livello è posta la parte principale dell'immobile costituente l'ufficio oggetto della presente, alla quale si assommano un box-auto accessibile da Via Marconi, mentre un vano-scala collega in esclusiva, il box-auto e l'ingresso agli uffici.

L'ubicazione del complesso residenziale è in zona urbana a ridosso del centro storico del paese. Il P.G.T. del comune inserisce l'area in "ARI – ambito residenziale intensivo – ART. 27".

Il Fabbricato, non essendo all'interno di perimetri del N.A.F. (Nucleo di Antica Formazione), non ha limitazioni paesistiche comunali, e non è interessato da vincoli ambientali, paesaggistici, storici o artistici.

L'ingresso pedonale principale avviene tramite un portoncino d'ingresso che dà su un porticato comune a tutte le proprietà a Est dell'edificio su via Chiesa Nuova (identificato come Piamo Primo).

L'ingresso carraio ha un cancello in ferro, a Ovest della proprietà. Il percorso carraio è separato dai percorsi pedonali e porta ad un cortile interno, adibito a spazio di manovra nel piano identificato come piano terra. Si fa presente che la strada dal cancello al cortile interno è una proprietà diversa dal Condominio, e si ha un diritto di passaggio. Infatti sul presente percorso insiste un altro accesso carraio di una vicina proprietà.

I vari appartamenti dell'intero immobile si raggiungono tramite percorsi orizzontali comuni che portano alle scale di distribuzione dell'edificio. La scala adibita all'ufficio periziato, non è dotata di ascensore. L'unità immobiliare ha ingresso pedonale da via Chiesa Nuova 11 e carraio da via Guglielmo Marconi 14, lato-Ovest dell'intero complesso.

La proprietà periziata si trova a piano secondo dell'immobile, mentre l'ingresso pedonale principale è al piano primo.

L'ufficio e l'autorimessa, hanno l'esclusivo diritto di utilizzo del vano scale, ma non ne risultano proprietari, in quanto risulta essere un "bene comune non censibile".

Internamente, L'ufficio risulta ben tenuto, in quanto si nota che nel 2014 ha subito modifiche interne e quindi è stato riattato alle nuove esigenze, senza toccare le parti esterne (serramenti e ante).

L'Unità immobiliare è strutturata come segue (non ho avuto il permesso di fotografare gli interni):

Piano Secondo.

Una volta entrati dalla porta d'ingresso (non blindata), ci si trova nella zona d'ingresso/attesa dell'Ufficio di discrete dimensioni. L'impianto planimetrico dell'unità è di discrete dimensioni ed è composta da:

2 Disimpegni;

2 Bagni ben tenuti e funzionanti;

4 uffici di varie dimensioni;

1 ufficio con sala riunioni (uniti da una doppia porta scorrevole, che potrebbero essere divisi e formare 2 studi separati);

1 ufficio con soppalco al piano ammezzato (stanza di gradevole fattura, ha anche una serie di vetrate che guardano verso Sud con una bella veduta;

1 Terrazza piccola che guarda verso Ovest;

1 Balcone a Est.

Non vi è difformità rispetto a quanto trasmesso in Comune ed in Catasto, quindi non sarà necessaria alcuna Pratica né in Comune, né in Catasto.

L'immobile è stato utilizzato secondo la sua destinazione d'uso continuativamente sin dalla sua realizzazione e risulta essere a tutt'oggi costantemente mantenuto.

Dal punto di vista della loro efficienza, gli impianti tecnologici presenti (impianto elettrico, compreso impianto telefonico ed internet, e termo-idraulico, compreso impianto di climatizzazione a mezzo ventilconvettori), risultano in condizioni normali; le finiture interne non necessitano di particolari interventi manutentivi; le finiture esterne, soprattutto in merito ai serramenti esterni - telai ed ante in legno - necessiterebbero di intervento per il ripristino delle superfici decappate dal sole e dagli agenti atmosferici.

L'intero immobile avrebbe bisogno di essere ritinteggiato, ma è una decisione spettante all'assemblea condominiale.

Soprattutto per la sua vetustà, dal un punto di vista energetico (immobile provvisto di Certificazione Energetica), l'immobile è ascrivibile alla classe D; per sopperire in parte a ciò, la caldaia originale è stata sostituita negli ultimi 5 anni con un modello più recente ad alto rendimento.

In conclusione, in base all'esame obiettivo condotto in fase di perizia, l'immobile in oggetto si presenta nel complesso in buono stato di manutenzione.

Piano Interrato.

Mediante scala condominiale, si accede al cortile delle autorimesse al piano terra. Una volta usciti dal vano scala, ci si trova in una zona non coperta, ma essendo l'autorimessa vicina, risulta comoda da utilizzare. L'autorimessa risulta di grandi dimensioni.

Tutti gli impianti di riscaldamento, raffrescamento e sanitario si trovano nell'autorimessa, in una zona abbastanza separata. (Si fa presente che questa situazione sarebbe fuori norma rispetto alla normativa vigente, quindi risulta in regola fino a quando non si dovrà mettere mano alla risistemazione dell'impianto. Ci sarebbe la necessità di isolare la zona Autorimessa, dalla zona Centrale Termica e questa dovrebbe comunque avere una percentuale di areazione. Da uno studio sommario, credo ci sarebbero le possibilità di suddivisione, ma dovrebbe meglio valutarlo un'impiantista)

L'unica pecca di questa autorimessa, sono le dimensioni della basculante che supera di poco i 2 metri di larghezza. Con le auto odierne si fa fatica ad entrare (soprattutto con auto di grandi dimensioni). Anche la larghezza interna risulta molto limitata, dato che raggiunge a malapena i 2,30 metri.

Anche in questo caso, non ho notato difformità rispetto a quanto trasmesso in Comune ed in catasto, quindi non sarà necessaria alcuna Pratica in Sanatoria.

Identificazione catastale³¹

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario | Cellatica (C439) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni
<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo Fabbricato (UNITA' PRINCIPALE) | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT
<input checked="" type="checkbox"/> Foglio 5
<input checked="" type="checkbox"/> Particella 9
<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 22 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo Fabbricato (AUTORIMESSA) | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT
<input checked="" type="checkbox"/> Foglio 5
<input checked="" type="checkbox"/> Particella 9
<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 6 |

Identificativo Terreno

-
- Sezione
-
-
- Foglio
-
-
- Particella

Confini

Indicare i confini catastali della particella 9

-
- Nord VICOLO DEL LEVANTE
-
- Mapp. 7 (diritto di servitù per passo
-
- carraio)
-
-
- Sud VIA AVV. TREBESCHI
-
-
- Est mapp. 6 – 385 – 384 - 11
-
-
- Ovest VIA GUGLIELMO MARCONI
-
- mapp. 2 - 1

Consistenza

-
- Rilievo
-
-
- Diretto in loco
-
-
- Desunto graficamente da:
-
-
- Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 08/06/2023
-
-
- Interno ed esterno
-
-
- Solo esterno
-
- Collaboratore NO
-
-
- Planimetria catastale
-
-
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
-
-
- Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

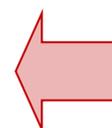
-
- SEL
- ³²
- Superficie Esterna Lorda
-
-
- SIL
- ³³
- Superficie Interna Lorda
-
-
- SEN
- ³⁴
- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietàSuperficie principale m2 206,50

Superficie secondarie

Indice mercantile³⁵

<input checked="" type="checkbox"/> Balcone	m2	<u> 8,10 </u>	<u> 50 </u> %
<input checked="" type="checkbox"/> Terrazza	m2	<u> 8,00 </u>	<u> 50 </u> %
<input type="checkbox"/> Veranda	m2	<u> </u>	<u> </u> %
<input type="checkbox"/> Soffitta ³⁶	m2	<u> </u>	<u> </u> %
<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	m2	<u> </u>	<u> </u> %
<input checked="" type="checkbox"/> Soppalco	m2	<u> 15,00 </u>	<u> 30 </u> %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2	<u> </u>	<u> </u> %
<input type="checkbox"/> Taverna ³⁸	m2	<u> </u>	<u> </u> %
<input type="checkbox"/> Cantina ³⁹	m2	<u> </u>	<u> </u> %
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰	m2	<u> </u>	<u> </u> %
<input type="checkbox"/> Portico	m2	<u> </u>	<u> </u> %
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2	<u> 43,30 </u>	<u> 60 </u> %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2	<u> </u>	<u> </u> %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2	<u> </u>	<u> </u> %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2	<u> </u>	<u> </u> %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m2	<u> </u>	<u> </u> %
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹ scoperta	m2	<u> </u>	<u> </u> %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2	<u> </u>	<u> </u> %
<input type="checkbox"/> Altro	m2	<u> </u>	<u> </u> %

Superficie commerciale⁴²m² 245,03 

Caratteristiche qualitative

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

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

caratteristiche positive sono:

- L'ubicazione dell'edificio, posizionato in zona centrale al paese, su una via di basso scorrimento, molto tranquilla, ai piedi dei Campiani;
- La qualità dell'edificio nella singola unità. L'ufficio, si presenta bene ben ristrutturato internamente. I materiali di finitura sono stati scelti con criterio.
- La possibilità di effettuare un cambio di destinazione d'uso e trasformarlo in unità abitativa.
- L'ulteriore possibilità di suddividerlo in 2 unità (sia come ufficio, che come abitazione).
- L'ampia autorimessa

caratteristiche negative sono:

- La qualità dell'edificio, nel suo complesso, che si estranea dalla tipologia edificatoria del centro storico che lo circonda;
- La destinazione d'uso ad ufficio. Anche se è possibile effettuare il cambio di destinazione d'uso, il fatto che sia adibito ad ufficio e con dimensioni importanti lo rende meno appetibile.
- L'autorimessa risulta lunga, ma poco larga per gli autoveicoli odierni.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³

PIANO SECONDO E SOPPALCO (UFFICIO)
PIANO TERRA (AUTORIMESSA)

Ascensore⁴⁴

Presente

Assente

Vetustà dell'ascensore (anni) _____

N. servizi⁴⁵

__2__

- W.c.
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) _1990_

Impianti in dotazione

- Riscaldamento

- Presente : Vetustà (anni) _1990_
- Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- Autonomo

Alimentazione:

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

Elementi radianti

- radiatori
- pavimento/soffitto
- aria (VENTILCONVETTORI)
- altro

- Condizionamento

- Presente : vetustà (anni) ___2014___
- Predisposizione : vetustà (anni) _____
- Assente

Se presente indicare se

- Totale
- Parziale : vetustà (anni) _____

- Solare termico (produzione acqua calda) Presente : vetustà (anni) _____
 Assente
- Elettrico Presente : vetustà (anni) _1990____
 Assente
- Idraulico Presente : vetustà (anni) _1990____
 Assente
- Antifurto Presente : vetustà (anni) __1990____
 Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico) Presente : vetustà (anni) _____
 Assente
- Impianto geotermico Presente : vetustà (anni) _____
 Assente
- Domotica Presente : vetustà (anni) _____
 Assente
- 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
 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
 Massimo⁶⁵
- Funzionalità dell' immobile⁶⁶**
- Minimo⁶⁷
 Medio⁶⁸
 Massimo⁶⁹
- Finiture dell'immobile⁷⁰**
- Minimo⁷¹
 Medio⁷²
 Massimo⁷³
- Altro**

4. Audit documentale e Due Diligence⁷⁴

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale 1987/1990
Nuova costruzione e parziale ristrutturazione interna dell'unità nel 2014

- 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
CONC. EDILIZIA CON CONTRIBUTO n°653/1988 del 05/07/1988
(Demolizione dell'esistente e nuova costruzione)
VARIANTE A CONC. EDILIZIA n°862/1990 del 03/09/1990

Permesso di Costruire

Denuncia di Inizio Attività (DIA)

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
S.C.I.A. 002/2014 del 14/06/2014
(Nuovo Soppalco e modifiche interne)

Altro

Pratiche in Sanatoria

Condonò edilizio

Certificato di Abitabilità

Presente: Certificato di Abitabilità n.30 del 16/11/1990

Assente

Motivo assenza

Indicare la documentazione visionata

CONC. EDILIZIA CON CONTRIBUTO n°653/1988
VARIANTE A CONC. EDILIZIA n°862/1990
S.C.I.A. 002/2014 del 14/06/2014
Certificato di Abitabilità n.30 del 16/11/1990

Fonte documentazione visionata

Comune di Cellatica (BS)

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

08/_09_/_2023_

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Vigente

Adottato

Convenzione Urbanistica

No

Si se Si, inserire gli estremi della convenzione

Cessioni diritti edificatori

No

Si se Si, inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

Nel P.G.T.: Piano Delle Regole - "ARI – ambito residenziale intensivo – ART. 27".

Vincoli urbanistici

No

Si

Vincoli ambientali

No

Si se Si, quali

Vincoli paesaggistici

No

Si se Si, quali

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

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

DICHIARA

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

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

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

No, perché

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

Note

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

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

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

4.2 Rispondenza catastale⁷⁶

Immobili identificati in mappa al:

Comune Castrezzato Sezione _NCT_ Foglio __5__ particella __9__

UNITA' PRINCIPALE

Sub. 22 categoria A/10 classe 2 consistenza 9 vani Rendita € 1.859,24

AUTORIMESSA COPERTA

Sub. 22 categoria C/6 classe 3 consistenza 38mq Rendita € 74,58

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate
Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio
- Da siti web: Agenzia Entrate _ Ufficio prov. di Brescia

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) _22_ / _05_ / _2023_

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ARCH. FRASSINE GIORGIO , iscritto all'Albo/Ordine degli architetti di Brescia n°1942, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso il Sito dell'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile;

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

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

Note

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

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

4.3 Verifica della titolarità⁷⁷

Inquadramento della titolarità

A) Immobili principali, ovvero:

- Sezione NCT, Foglio 5, particella 9, Sub. 22 (UFFICIO PIANO SECONDO)
- Sezione NCT, Foglio 5, particella 9, Sub. 6 (AUTORIMESSA PIANO TERRA)

Titolo di provenienza

Rogito notarile (2014) a favore di [REDACTED]
e [REDACTED]

- Tipo di atto : Atto tra vivi – Compravendita
- Notaio : Barzellotti Camilla
- Data atto: : 10/07/2014
- Repertorio : 9923/3353
- Estremi registrazione : presentazione n.13079 serie 1T del 15/07/2014
- Estremi trascrizione : reg. gen. n.22784 e reg. particolare 15277 il 15/07/2014

Quota di proprietà

Intera [1/1]

Parte: indicare la quota [1/1]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

1/3 [REDACTED]
1/3 [REDACTED]
1/3 [REDACTED]

Usufrutto

No

Si se Si indicare il nominativo _____

Nuda proprietà

No

Si se Si indicare il nominativo _____

Titolo di provenienza**Rogito notarile (2020) a favore di** [REDACTED]
e [REDACTED]

- Tipo di atto : Atto per causa di morte - Accettazione di eredità con beneficio di inventario
- Notaio : Barzellotti Camilla
- Data atto: : 15/06/2020
- Repertorio : 15067/6088
- Estremi registrazione : presentazione n.411 del 17/06/2020
- Estremi trascrizione : reg. gen. n.19317 e reg. particolare 12192 il 17/06/2020

 Quota di proprietà Intera [1/1] Parte: indicare la quota [3/9]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

1/9 [REDACTED]

1/9 [REDACTED]

1/9 [REDACTED]

 Usufrutto No Si se Si indicare il nominativo _____ Nuda proprietà No Si se Si indicare il nominativo _____**Condizioni limitanti (riferiti a tutti gli immobili della perizia)** Servitù Non sono presenti servitù Sono presenti servitù da titolo: apparenti:

Si dà atto che gli immobili sopra descritti fanno parte di fabbricato edificato su aree interessate da:

- convenzione urbanistica di lottizzazione, stipulata con il Comune di Cellatica con atto in data 9 giugno 1988 numeri 29408 di repertorio del Notaio Stefano Caliendo, debitamente registrato e trascritto a Brescia in data 20 ottobre 1989 ai numeri 29349/20122;
- servitù industriale (al fine dell'utilizzo di cabina elettrica posta sull'area di cui al mappale 9 del foglio 5 del catasto terreni del Comune di Cellatica, costituente parte dell'originaria area di sedime e pertinenza del fabbricato di cui trattasi), costituita a favore dell'ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA ENEL con sede in Roma in forza dell'atto in data 9 luglio 1990 numero 34728 di repertorio del Notaio Piergiuseppe Ricca debitamente registrato, trascritto a Brescia in data 25 luglio 1990 ai numeri 22285/15590.

- Vincoli No
 Si se Si, quali
- Oneri No
 Si se Si, quali
- Pesi No
 Si se Si, quali
- Gravami No
 Si se Si, quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

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 delle Entrate (gg/mm/aa) 22 / 05 / 2023

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

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

Si precisa che:

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

Relativamente alle Spese Condominiali,

Si fa presente che l'Unità immobiliare del LOTTO1, definita dai subalterni catastali n°22 e 6, risulta avere i millesimi di proprietà pari a 70,50 millesimi (UFFICIO 65,50 + AUTORIMESSA 5,00).

Gli esecutati, in qualità di proprietari degli immobili, alla data 30/09/2023, hanno un debito di € 2.136,77, ne deriva che il LOTTO 1, alla data 30/09/2023, ha un debito con il "Condominio IL CENTRO" di € 2.136,77.

Si evidenzia che alla data del 30/04/2024 (data di chiusura del bilancio condominiale, il debito salirà ad € 2.781,86.

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

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

- ISCRIZIONE del 15/07/2014 - Registro Particolare 3868 Registro Generale 22785 - Pubblico ufficiale BARZELLOTTI CAMILLA - Repertorio 9924/3354 del 10/07/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
- TRASCRIZIONE del 19/04/2021 - Registro Particolare 11867 Registro Generale 17989 - Pubblico ufficiale BRESCIA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA - Repertorio 142979/88888 del 15/04/2021 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE del 07/03/2023 - Registro Particolare 6413 Registro Generale 9397 - Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI - Repertorio 1315/2023 del 16/02/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si rimanda alla documentazione consegnata in tribunale dall'avvocato [REDACTED] per conto della [REDACTED] per una più approfondita conoscenza della situazione ipotecaria.

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

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 vi sono assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non vi sono condizioni limitanti all'incarico

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 ulteriore analisi estimativa)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione**CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO**

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

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili staggiti è stato utilizzato il metodo di stima sintetico comparativo, assumendo per il fabbricato i prezzi unitari medi correnti al metro quadrato di superficie commerciale (riferiti al mercato immobiliare dell'anno in corso e della zona in esame) ed operando le opportune variazioni, in base allo stato di conservazione e ad altri fattori intrinseci ed estrinseci quali l'ubicazione e la possibilità di reperimento sul mercato di immobili con le stesse caratteristiche di quelli in esame.

Si è inoltre fatto riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe.

Questi ultimi sono stati dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso mediati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle differenze e delle analogie tra gli immobili confrontati.

Come precedentemente riportato, oltre ad aver preso riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe si è preso in considerazione anche il "listino dei valori degli immobili" di Brescia e provincia (anno 2022) e le "quotazioni immobiliari OMI (2/2022)" raggiungendo per gli immobili in oggetto un valore al metro quadrato come riportato nella tabella successiva.

LOTTO 1				
VALUTAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE, E AUTORIMESSA, CHIESA NUOVA 11, CELLATICA (BS)				
quantificazione valore commerciale dell'immobile oggetto di stima				
Sez. Urb. NCT Foglio 5 particella 9		sup. lorda da rilievo	sup. commerciale	totali
SUB.22 - A/10	<u>edificio</u>			
	<u>piano secondo</u>			
	ufficio (100%)	206,50 mq	206,50 mq	
	terrazze e balconi (50%)	16,10 mq	8,05 mq	
	soppalco (30%)	15,00 mq	4,50 mq	
Totale mq lordi presunti SUBALTERNO 22				237,60 mq
Totale mq COMMERCIALI presunti SUBALTERNO 22				219,05 mq
Sez. Urb. NCT Foglio 5 particella 9		sup. lorda da rilievo	sup. commerciale	totali
SUB.6 - C/6	<u>edificio</u>			
	<u>piano terra</u>			
	autorimessa (60%)	43,30 mq	25,98 mq	
	Totale mq lordi presunti SUBALTERNO 6			
Totale mq COMMERCIALI presunti SUBALTERNO 6				25,98 mq
Valore economico immobile ESECUTATO				
da "listino dei valori degli immobili (ANNO 2022)" e da "quotazioni immobiliari OMI (2/2022)"				
		mq commerciali	€/mq	totale €
SUB.22	Valore Immobile oggetto di stima	219,05 mq	1.370,00 €	300.098,50 €
SUB.6	Valore Immobile oggetto di stima	25,98 mq		35.592,60 €
Totale IMMOBILE OGGETTO DI STIMA (Sez. Urb. NCT Foglio 5 particella 9 sub. 22/6)				= 335.691,10 €
SPESE EXTRA VALORE IMMOBILE				
COSTO PER SANARE LE IRREGOLARITA' DELL'IMMOBILE		SPESE CONDOMINIALI FINO ALLA DATA 30/09/2023		€ IMMOBILE
LOTTO 1	€ 0,00	-€ 2.136,77		€ 333.554,33
Totale IMMOBILE OGGETTO DI STIMA LOTTO1 (Sez. Urb. NCT Foglio 5 particella 9 sub. 22/6)				= 333.554,33 €

Unità indivisa €333.554,33 arrotondato in €330.000,00 (euro Trecentotrentamila/00)

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

Chi comprerà, date le importanti dimensioni dell'ufficio, avrà sicuramente la possibilità di suddividere l'unità immobiliare

Per la voce "Spese condominiali arretrate", si intende quanto è il debito che l'esecutato ha nei confronti dell'Amministrazione Condominiale, fino alla data del 30/09/2023.

Inoltre vi è il calcolo delle spese per regolarizzare l'immobile sia dal punto comunale, sia catastale.

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

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dal concordato preventivo.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nel concordato preventivo;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione del bene;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Considerate le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda i fabbricati si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del **10%**

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

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

Unità indivisa €330.000,00 - 10% = €297.00,00 (euro Duecentonovantasettemila/00)

8. Riepilogo dei valori di stima**LOTTO _1_**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al: Sez. NCT Foglio 5 Particella 9

UNITA' PRINCIPALE

Sub. 22 categoria A/10 classe 2 consistenza 9 vani Rendita € 1859,24

AUTORIMESSA

Sub. 6 categoria C/6 classe 3 consistenza 38mq Rendita € 74,58

Il più probabile **valore in libero mercato** della PROPRIETA' viene di fatto quantificato in **€330.000,00** diconsi Euro Trecentotrentamila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta della PROPRIETA', viene quantificato in **€297.000,00** diconsi Euro Duecentonovantasettemila/00.

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

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

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: ARCH. GIORGIO FRASSINE

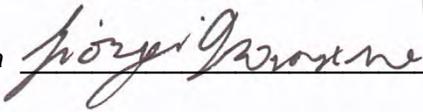
Iscritto all'Ordine/Albo: ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI BRESCIA

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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



Timbro e firma 

Data rapporto valutazione: 16/OTT/2023

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

ELABORATI FOTOGRAFICI DEGLI ESTERNI	52
COMUNE DI CELLATICA (BS)- TITOLI AUTORIZZATIVI.....	58
P.G.T. VIGENTE.....	60
ESTRATTO MAPPA CATASTALE ED ELABORATO PLANIMETRICO.....	62
VISURE CATASTALI E SCHEDE CATASTALI	64
ISPEZIONI IPOTECARIE	66
RESIDENZA ANAGRAFICA AL 22/05/2023.....	68
SITUAZIONE SPESE CONDOMINIALI AL 30/09/2023	70
ULTIMI DUE VERBALI DI ASSEMBLEA	72
LISTINO DEI VALORI IMMOB. (ANNO 2022) E QUOTAZ. IMMOB. OMI (N°2/2022).....	74
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	76
PIANTE CON SUPERFICI COMMERCIALI.....	78

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 valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

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

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

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

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

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

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.*

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 (ripresaintonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).*
- ⁴⁹ *Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*
- ⁵⁰ *Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*
- ⁵¹ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*
- ⁵² *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*
- ⁵³ *Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*
- ⁵⁴ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*
- ⁵⁵ *Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁷⁶ *Rispondenza catastale*: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire 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.

⁷⁷ *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 particolar modo si tratta di analizzare:

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

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

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

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

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

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

⁸⁰ *Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA)*: rientra nelle stime 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.*



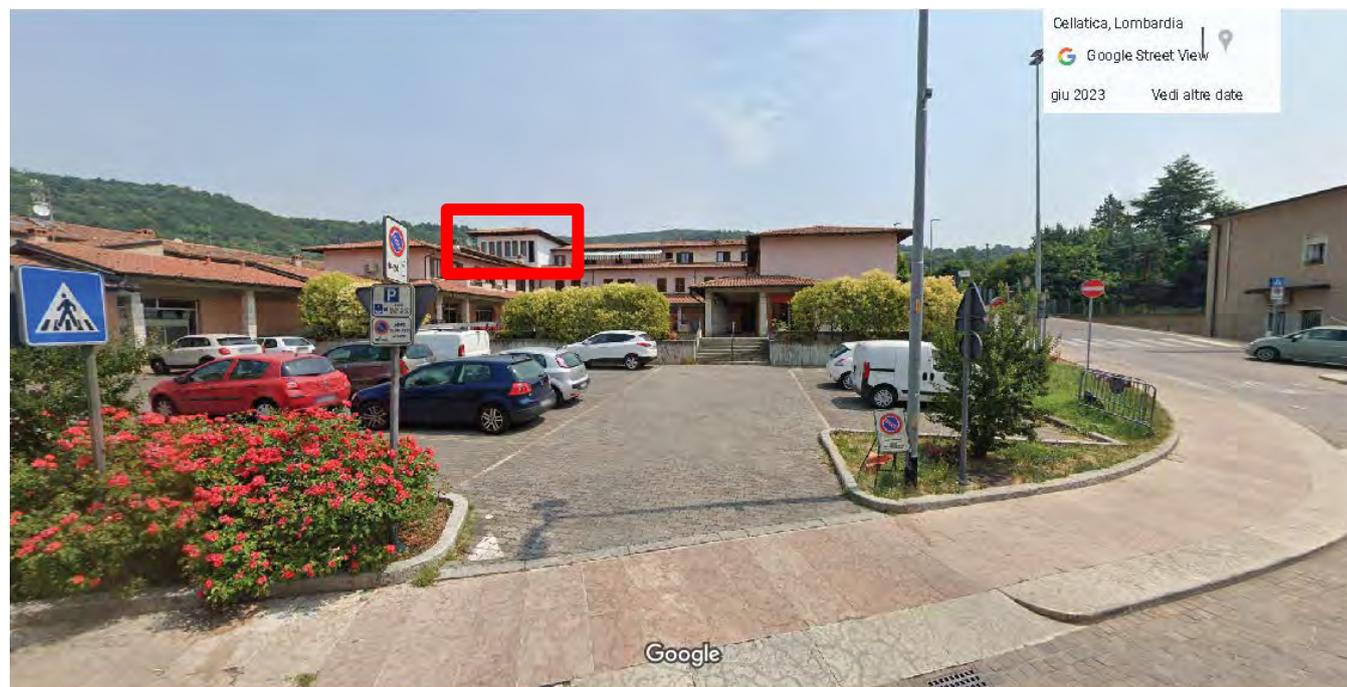
Data dell'immagine: lug 2019 © 2023 Google



Data dell'immagine: lug 2019 © 2023 Google



Data dell'immagine: lug 2019 © 2023 Google



Data dell'immagine: giu 2023 © 2023 Google



Data dell'immagine: giu 2023 © 2023 Google



Immagini ©2023 Google, Immagini ©2023 European Space Imaging, Maxar Technologies, Dati cartografici ©2023 10 m