

# 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. 60/2022

#### Anagrafica

Creditore procedente OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato OMISSIS

OMISSIS

Esecutato

ARCH. PT GENNARI SARA

Con sede in Pontoglio (BS), Via San Martino n. 26

P.Iva 03484000983 C.f. GNNSRA86A59C618H

Esperto incaricato

Tel. / Fax. 0309178867 Pec sara.gennari@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori,

Paesaggisti Conservatori della provincia di Brescia n. 3068

Timbro e firma



**Date**

Nomina dell'esperto:	22/04/2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	11/05/2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	20/09/2022
Richiesta di proroga per deposito perizia di stima:	05/08/2022
Autorizzazione alla proroga il:	08/08/2022
Richiesta di proroga per deposito perizia di stima:	28/09/2022
Autorizzazione alla proroga il:	29/09/2022
Data della consegna del rapporto di valutazione:	12/12/2022

**Identificazione degli immobili**

**COMUNE DI BARBARIGA**

- 1. Immobile oggetto di stima: impianto fotovoltaico fg. 7 mapp. 187 sub. 1 e sub. 2 e reliquato identificato al fg. 7 mapp.le 188 cat. catastale seminativo irriguo**

**COMUNE DI BORGIO SAN GIACOMO**

- 1. Immobili oggetto di stima: box auto fg 28 mapp. 67 sub. 9/11/13/15/18/19**
- 2. Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg 28 mapp. 67 sub. 21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31 catastalmente indicati come F1**
- 3. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con cortile esclusivo al piano terra fg. 28 mapp. 68 sub. 21**
- 4. Immobili oggetto di stima: posti auto coperti fg. 28 mapp. 68 sub. 16/17**
- 5. Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg. 28 mapp. 68 sub. 1/2/3/4/5/6/7 catastalmente indicati come F1**
- 6. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano secondo con terrazzo esclusivo al piano terzo fg. 28 mapp. 69 sub. 26**
- 7. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano secondo con terrazzo esclusivo al piano terzo fg. 28 mapp. 69 sub. 27**
- 8. Immobili oggetto di stima: posti auto coperti fg. 28 mapp. 69 sub. 15/16**
- 9. Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg. 28 mapp. 69 sub. 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10 catastalmente indicati come F1**



**10. Immobili oggetto di stima: box auto fg 28 mapp. 55 sub. 11/12**

**11. Immobile oggetto di stima: reliquato identificato al fg. 28 mapp.le 52 seminativo irriguo**

### **COMUNE DI BRANDICO**

**1. Immobili oggetto di stima: capannone prefabbricato fg. 4 mapp. 218 sub. 1/2/3 con impianto fotovoltaico non accatastato realizzato sulla copertura**

### **COMUNE DI DELLO**

**1. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano rialzato con giardino esclusivo al piano terra fg. 20 mapp. 231 sub. 4**

**2. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano rialzato con giardino esclusivo al piano terra fg. 20 mapp. 231 sub. 5**

**3. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano rialzato con giardino esclusivo al piano terra fg. 20 mapp. 231 sub. 8**

**4. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano rialzato con giardino esclusivo al piano terra fg. 20 mapp. 231 sub. 19**

**5. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano rialzato con giardino esclusivo al piano terra fg. 20 mapp. 231 sub. 21**

**6. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 11**

**7. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 14**

**8. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 16**

**9. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 17**

**10. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 24**

**11. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 27**

**12. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 29**

**13. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 30**

**14. Immobili oggetto di stima: posti auto coperti fg. 20 mapp 231 sub. 32/38/39/41/43/45/47/48/49/52/55/57/59/60**



15. Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg. 20 mapp 231 sub. 62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/76/77/78/79/80/81/85
16. Immobile oggetto di stima: box auto fg. 20 mapp 162 sub. 13
17. Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg. 20 mapp 93 sub. 41/42/43 catastalmente indicati come F1
18. Immobili oggetto di stima: box auto fg. 20 mapp 93 sub. 21/22/26
19. Immobile oggetto di stima: locale deposito/cantina fg. 20 mapp 93 sub. 23

#### **COMUNE DI LOGRATO**

1. Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg. 8 mapp 307 sub. 19/20/23/24

#### **COMUNE DI ORZINUOVI**

1. Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg. 43 mapp 580 sub. 41/42/43
2. Immobili oggetto di stima: autorimesse fg. 43 mapp 580 sub. 37/32
3. Immobili oggetto di stima: area urbana accatastata come F1 dove insistono porzioni di giardino fg. 43 mapp 580 sub. 47/48/49

#### **COMUNE DI VILLACHIARA**

1. Immobili oggetto di stima: box auto fg 8 mapp. 536 sub. 33/36
2. Immobile oggetto di stima: cantina fg 8 mapp. 536 sub. 39

#### **COMUNE DI PREVALLE**

1. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano secondo con cantina al piano terra fg. 10 mapp. 590 sub. 16



**COMUNE DI BRANDICO: Immobili oggetto di stima: capannone prefabbricato fg. 4 mapp. 218 sub. 1/2/3/5 (ex 4) con impianto fotovoltaico non accatastato installato sulla copertura del capannone.**

*Descrizione sintetica*

L'immobile oggetto di stima è un capannone costruito con parti strutturali prefabbricate, pavimentazione in cls e pareti perimetrali e tetto sempre in materiale prefabbricato. Catastalmente è stato suddiviso in tre subalterni compresa l'area pertinenziale esterna comune a tutti e tre i subalterni, tuttavia il capannone è strutturato come un open space e non esistono delle reali strutture che dividono i subalterni come indicato nelle planimetrie catastali, se non per l'area identificata come ufficio/deposito/deposito/caldaia/wc facente parte del sub. 3. Per tali ragioni, si considera il capannone nella sua interezza e relativa area di pertinenza come unico lotto e come tale verrà sia descritto che valutato. La forma del capannone è rettangolare e si sviluppa in unico piano fuori terra con l'imposta copertura da circa 6,67 m sotto l'imposta del carroponete a circa 8,60 m sopra il carroponete. Internamente è stata ricavata una zona destinata a deposito ed uffici di circa 71,00 mq con soppalco destinato a deposito accessibile da scala interna in metallo, che ha la stessa dimensione della zona al piano terra. Sono presenti serramenti, porte e portoni in metallo. La copertura è parzialmente occupata da pannelli fotovoltaici, parte della struttura potrebbe essere in eternit si consiglia di effettuare delle analisi per verificarne la reale natura.

All'immobile oggetto di stima si accede tramite un cancello carraio o tramite un cancello pedonale. Il capannone è libero sui quattro lati. Al capannone identificato ai sub. 1/2/3 compete una corte comune ai tre subalterni identificata al sub. 5 ex sub. 4. Per accedere internamente all'immobile staggito è possibile utilizzare o i portoni posti su due lati del capannone oppure tramite le porte d'accesso poste sempre sui vari lati del capannone.

L'immobile oggetto di stima ha una superficie complessiva lorda di circa 1.000,00 mq più il soppalco interno di circa 71,00 mq, oltre una corte di circa 1.260,00 mq.

È presente l'allaccio ai pubblici servizi di fognatura, acquedotto, servizio elettrico e gas, tuttavia non è presente l'impianto di riscaldamento, né di raffrescamento. L'impianto elettrico invece è presente e funzionante. È presente impianto di allarme.

Sono presenti servizi igienici nell'area occupata dagli uffici.

L'immobile esternamente non è mai stato rimaneggiato e sono visibili alcune tracce di infiltrazione dalla copertura, non sono presenti le reti di sicurezza obbligatorie da porre sotto ai lucernari. Sulla copertura è stato installato un impianto fotovoltaico, convenzionato con il GSE per il ritiro dell'energia elettrica di cui all'articolo 13, commi 3 e 4, del decreto legislativo n. 387/03 e all'articolo 1, comma 41 della legge n. 239/04 (numero istanza: RID053958 – convenzione



N°I02I250145407). L'impianto fotovoltaico non è mai stato accatastato ed è stato realizzato previa comunicazione ordinaria n. 535 del 09/02/2012 pertanto non è stato possibile individuare quali siano i componenti che lo costituiscono. Da una verifica visiva pare che i pannelli ricoprono interamente una falda del tetto mentre l'altra falda è occupata per buona parte ma non per tutta. L'impianto è entrato in esercizio il 04/06/2012, e allo stesso è riconosciuta la tariffa incentivante per impianti fotovoltaici realizzati sugli edifici; la potenza installata è pari a 40,98 kW. L'impianto non è mai stato accatastato pertanto non c'è conformità tra stato dei luoghi e catasto.

La copertura è parte sormontata da pannelli fotovoltaici, dove è visibile il materiale della copertura pare essere misto, in alcuni parti guaina, onduline e presunto materiale tipo eternit, da verificare tale aspetto con analisi specifiche prima di effettuare eventuali lavori sulla copertura.

**L'impianto dai sopralluoghi eseguiti e dalle letture del contatore presente sul posto risulta essere NON funzionante, gli inverter non sono in esercizio e pertanto l'impianto non sta producendo. Ripristinare la funzionalità dell'impianto risulta essere particolarmente costoso sia per la natura delle verifiche da effettuare che per la sostituzione degli inverter, pertanto non è stato attribuito nessun valore all'impianto fotovoltaico.**

**Si segnala al futuro acquirente di valutare anche un eventuale costo di smaltimento.**

L'istanza di agibilità dell'immobile è stata richiesta nel 1997 prot. N. 2277, tuttavia a seguito di richiesta di integrazioni non è stata depositata tutta la documentazione, pertanto non è stata ottenuta l'agibilità. Inoltre il comune di Brandico con nota n. 787 del 24/02/2009 ha comunicato che per l'ottenimento dell'agibilità del capannone era necessario presentare una nuova pratica.

*Ubicazione dell'immobile:* Comune di Brandico, via Breda Alta 13/15





Identificativi catastali: NCT fg 4 mapp 218 sub. 1/2/3/5 ex 4 (pertinenze)

Quota di proprietà: 1/1 OMISSIS

Più probabile valore in libero mercato: € **409.486,32** (euro quattrocentonovemilaquattrocentottantasei/32)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € **381.106,08** (euro trecentottantunomilacentosei/08)

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile oggetto di stima è inserito all'interno del centro abitato, in zona semicentrale del comune di Brandico. Ricade in una zona identificata dallo strumento urbanistico come “ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva”. È facilmente raggiungibile da via Breda Alta. L'accesso al capannone avviene tramite un cancello scorrevole carrabile oppure da un cancello pedonale. Vi sono diversi parcheggi interni di pertinenza e anche esternamente sono presenti diversi parcheggi pubblici.

L'immobile oggetto di stima è in discreto stato di conservazione, viste le sue dimensioni non eccessivamente elevate, la sua conformazione, la posizione, e le sue pertinenze che lo circondano sui quattro lati, risulta di discreta commercializzazione e potenzialmente appetibile sul mercato.

#### Adut documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina 19
- Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina 22
- Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

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

- Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina 25
- Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina 20

#### Limitazioni

- Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina 30
- Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina 30



## Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

1. TRASCRIZIONE del 25/02/1998 - Registro Particolare 3946 Registro Generale 5577 Pubblico ufficiale GHIDONI PAOLA Repertorio 47570 del 05/11/1997 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 16/04/1998 - Registro Particolare 2135 Registro Generale 11715 Pubblico ufficiale TRECCANI FRANCO Repertorio 84644 del 03/04/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 4642 del 03/07/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/04/2008. Cancellazione totale eseguita in data 29/07/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

2. Comunicazione n. 4673 del 04/07/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/04/2008. Cancellazione totale eseguita in data 29/07/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. ISCRIZIONE del 19/05/2009 - Registro Particolare 4422 Registro Generale 21206 Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 45260/9392 del 13/05/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8768 del 09/12/2010 (MODIFICA MUTUO FONDIARIO)

2. Annotazione n. 8261 del 20/12/2011 (MODIFICA MUTUO FONDIARIO)

3. Annotazione n. 5411 del 22/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. ISCRIZIONE del 07/02/2020 - Registro Particolare 838 Registro Generale 4885 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 619 del 05/02/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 90 del 07/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. TRASCRIZIONE del 16/06/2020 - Registro Particolare 11881 Registro Generale 18801 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 2751 del 09/06/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico





Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5306 del 19/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 8153 del 04/11/2021 (CANCELLAZIONE)
  6. TRASCRIZIONE del 25/02/2022 - Registro Particolare 5031 Registro Generale 7374 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 393 del 31/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- Nota disponibile in formato elettronico



## INDICE

### COMUNE DI BRANDICO

1. Quesito “A” verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 c.p.c. ....	11
2. Quesito “B” identificazione e descrizione attuale dei beni.....	11
2.1. Inquadramento dell’immobile .....	11
2.2. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione.....	16
3. Audit documentale e Due Diligence (quesito “C” stato di possesso e quesito “E” regolarità edilizia ed urbanistica) .....	23
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....	23
3.2 Rispondenza catastale.....	26
3.3 Verifica della titolarità.....	28
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente (quesito “D” esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale) .....	30
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all’acquirente (quesito “D” esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale) .....	30
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	32
7. Quesito “F” Formazione dei lotti .....	32
8. Analisi estimativa (quesito “G” Valore del bene e costi).....	32
9. Riepilogo dei valori di stima (quesito “G” Valore del bene e costi) .....	36
10. Dichiarazione di rispondenza .....	37
11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	38
12. Bibliografia.....	38



**COMUNE DI BRANDICO: Immobili oggetto di stima: capannone prefabbricato fg. 4 mapp. 218 sub. 1/2/3/5 (ex 4) con impianto fotovoltaico non accatastato installato sulla copertura del capannone.**

**1. Quesito “A” verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 c.p.c.**

I documenti presentati risultano conformi a quanto previsto dall’art. 567 comma 2° c.p.c., è presente relazione notarile a firma del notaio Andrea Galleri.

**2. Quesito “B” identificazione e descrizione attuale dei beni**

Nei capitoli successivi si riporta la descrizione dettagliata del bene oggetto di stima secondo le specifiche indicate all’interno del rapporto di valutazione.

**2.1. Inquadramento dell’immobile**

**Immobili oggetto di stima: capannone prefabbricato fg. 4 mapp. 218 sub. 1/2/3/5 (ex 4) con impianto fotovoltaico non accatastato installato sulla copertura del capannone.**

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

**Localizzazione<sup>2</sup>**

- Provincia: BRESCIA
- Comune: BRANDICO
- Via/Piazza: BREDA ALTA
- Civico n.: 13/15

**Zona**

- Urbana
- Centrale
- Semicentrale
- Periferica

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

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

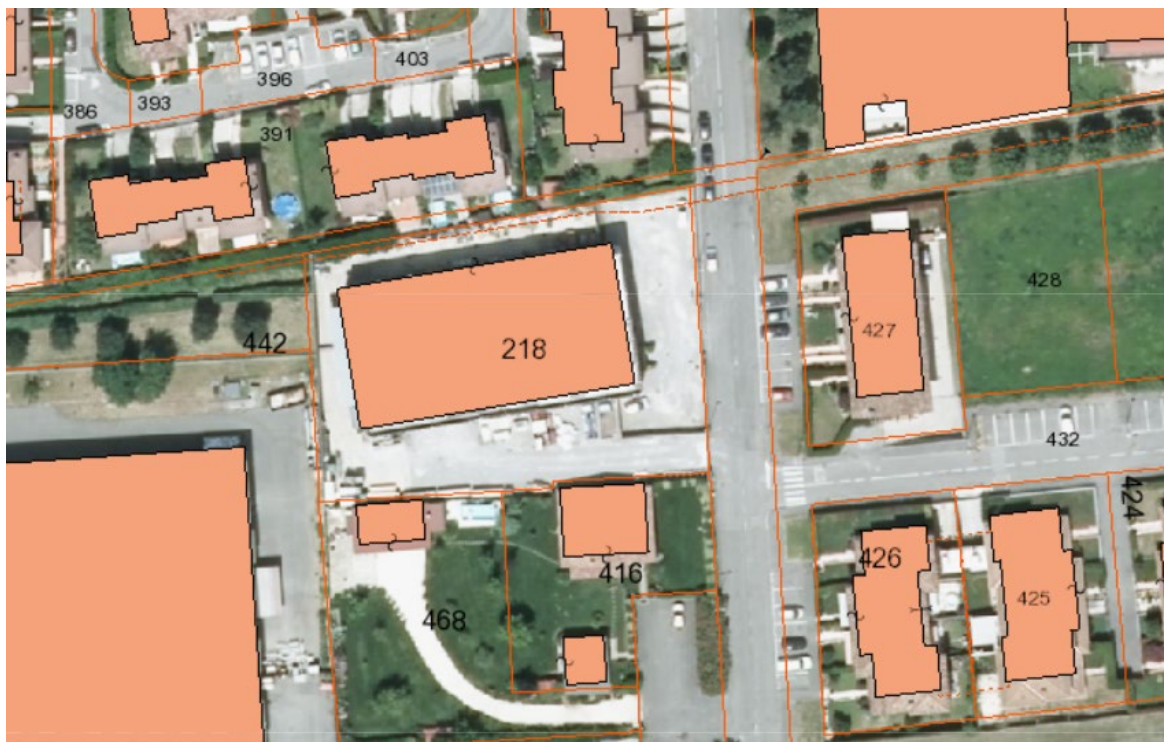
<sup>2</sup> *Localizzazione: indica la posizione dell’unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*



- Extra urbana
  - Agricola
  - Industriale
  - Artigianale
  - Residenziale

*Mappa geografica*

Fonte delle informazioni cartografiche e catastali: SIT provincia di Brescia



- Destinazione urbanistica dell'immobile*<sup>3</sup>
- Residenziale
  - Direzionale<sup>4</sup>
  - Commerciale
  - Turistico – ricettivo
  - Industriale
  - Artigianale/Produttivo
  - Terziario<sup>5</sup>
  - Sportiva
  - Agricolo

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

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

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

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

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

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

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

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

*Caratteristiche generali dell'immobile*

L'immobile oggetto di stima è un capannone costruito con parti strutturali prefabbricate, pavimentazione in cls e pareti perimetrali e tetto sempre in materiale prefabbricato. Catastalmente è stato suddiviso in tre subalterni compresa l'area pertinenziale esterna comune a tutti e tre i subalterni, tuttavia il capannone è strutturato come un open space e non esistono delle reali strutture che dividono i subalterni come indicato nelle planimetrie catastali, se non per l'area identificata come ufficio/deposito/deposito/caldaia/wc facente parte del sub. 3. La forma del capannone è rettangolare e si sviluppa in unico piano fuori terra con l'imposta copertura da circa 6,67 m sotto l'imposta del carroponte a circa 8,60 m sopra il carroponte. Internamente è stata ricavata una zona destinata a deposito ed uffici di circa 71,00 mq con soppalco destinato a deposito accessibile da scala interna in metallo, che ha la stessa dimensione della zona al piano terra. Sono presenti serramenti, porte e portoni in metallo. La copertura è parte sormontata da pannelli fotovoltaici (attualmente non in esercizio), dove è visibile il materiale della copertura pare essere misto, in alcune parti guaina, onduline e presunto materiale tipo eternit, da verificare tale aspetto con analisi specifiche prima di

---

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

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





effettuare eventuali lavori sulla copertura. Sono presenti lucernari sul tetto ma all'interno del capannone non sono installati i sistemi anti caduta (ad esempio reti di protezione).

- Struttura in elevazione: piano terra + soppalco interno zona deposito/uffici
- Solai: prefabbricato
- Copertura: falda inclinata con onduline (presunto eternit) e parte guaina + impianto fotovoltaico parzialmente integrato
- Murature perimetrali: prefabbricato
- Coibentazioni/Isolamenti: *non presenti*
- Divisori tra unità: *non presenti*
- Infissi esterni: metallo
- Infissi interni: metallo
- Pavimenti e rivestimenti: cls + ceramica nella zona deposito/uffici
- Impianto riscaldamento: *non presente*
- Impianto sanitario: presente e funzionante
- Impianto gas: *non presente*
- Impianto elettrico: presente e funzionante
- Impianto climatizzazione: *non presente*
- Altri impianti: antifurto
- Allaccio fognatura: presente
- Fonti rinnovabili: presente impianto fotovoltaico sulla copertura
- Finiture esterne: pannello prefabbricato
- N. totale piani: 1 (compreso il piano terra e soppalco interno)

#### Dimensione<sup>15</sup>

- Piccola
- Media
- Grande

---

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



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

DATO IMMOBILIARE<sup>16</sup>

*Descrizione sintetica dell'immobile staggito*<sup>17</sup>

L'immobile oggetto di stima è un capannone costruito con parti strutturali prefabbricate, pavimentazione in cls e pareti perimetrali e tetto sempre in materiale prefabbricato. Catastalmente è stato suddiviso in tre subalterni compresa l'area pertinenziale esterna comune a tutti e tre i subalterni, tuttavia il capannone è strutturato come un open space e non esistono delle reali strutture che dividono i subalterni come indicato nelle planimetrie catastali, se non per l'area identificata come ufficio/deposito/deposito/caldaia/wc facente parte del sub. 3. Per tali ragioni, si considera il capannone nella sua interezza e relativa area di pertinenza come unico lotto e come tale verrà sia descritto che valutato. La forma del capannone è rettangolare e si sviluppa in unico piano fuori terra con l'imposta copertura da circa 6,67 m sotto l'imposta del carroponte a circa 8,60 m sopra il carroponte. Internamente è stata ricavata una zona destinata a deposito ed uffici di circa 71,00 mq con soppalco destinato a deposito accessibile da scala interna in metallo, che ha la stessa dimensione della zona al piano terra. Sono presenti serramenti, porte e portoni in metallo. La copertura è parte sormontata in parte da pannelli fotovoltaici attualmente non in esercizio, dove è visibile il materiale della copertura pare essere misto, in alcune parti guaina, onduline e presunto materiale tipo eternit, da verificare tale aspetto con analisi specifiche prima di effettuare eventuali lavori sulla copertura. All'immobile oggetto di stima si accede tramite un cancello carraio o tramite un cancello pedonale. Il capannone è libero sui quattro lati. Al capannone identificato ai sub. 1/2/3 compete una corte comune ai tre subalterni identificata al sub. 5 ex sub. 4. Per accedere internamente all'immobile staggito è possibile utilizzare o i portoni posti su due lati del capannone oppure tramite le porte d'accesso poste sempre sui vari lati del capannone. L'immobile oggetto di stima ha una superficie complessiva lorda di circa 1.000,00 mq più il soppalco interno di circa 71,00 mq, oltre una corte di circa 1.260,00 mq.

È presente l'allaccio ai pubblici servizi di fognatura, acquedotto, servizio elettrico e gas, tuttavia non è presente l'impianto di riscaldamento, né di raffrescamento. L'impianto elettrico invece è presente e funzionante. È presente impianto di allarme. Sono presenti servizi igienici nell'area occupata dagli uffici. L'immobile esternamente non è mai stato rimaneggiato e sono visibili alcune tracce di infiltrazione dalla copertura non sono presenti le reti di sicurezza obbligatorie da porre sotto ai lucernari. Sulla copertura è stato installato un impianto fotovoltaico, convenzionato con il GSE per il

---

<sup>16</sup> Dato immobiliare: è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo. Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.

<sup>17</sup> Descrizione sintetica: inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei vani principali, dei bagni/servizi igienici e di tutte le superfici accessorie esclusive che compongono l'immobile da valutare.



ritiro dell'energia elettrica di cui all'articolo 13, commi 3 e 4, del decreto legislativo n. 387/03 e all'articolo 1, comma 41 della legge n. 239/04 (numero istanza: RID053958 – convenzione N°I02I250145407). L'impianto fotovoltaico non è mai stato accatastato ed è stato realizzato previa comunicazione ordinaria n. 535 del 09/02/2012 pertanto non è stato possibile individuare quali siano i componenti che lo costituiscono. Da una verifica visiva pare che i pannelli ricoprono interamente una falda del tetto mentre l'altra falda è occupata per buona parte ma non per tutta. L'impianto è entrato in esercizio il 04/06/2012, e allo stesso è riconosciuta la tariffa incentivante per impianti fotovoltaici realizzati sugli edifici; la potenza installata è pari a 40,98 kW. L'impianto non è mai stato accatastato pertanto non c'è conformità tra stato dei luoghi e catasto.

**L'impianto dai sopralluoghi eseguiti e dalle letture del contatore presente sul posto risulta essere NON funzionante, gli inverter non sono in esercizio e pertanto l'impianto non sta producendo. Ripristinare la funzionalità dell'impianto risulta essere particolarmente costoso sia per la natura delle verifiche da effettuare che per la sostituzione degli inverter, pertanto non è stato attribuito nessun valore all'impianto fotovoltaico. Si segnala al futuro acquirente di valutare anche un eventuale costo di smaltimento.**

La richiesta di agibilità dell'immobile è stata richiesta nel 1997 prot. N. 2277, tuttavia a seguito di richiesta di integrazioni non è stata depositata tutta la documentazione richiesta pertanto non è stata ottenuta l'agibilità. Inoltre il comune di Brandico con nota n. 787 del 24/02/2009 ha comunicato che per l'ottenimento dell'agibilità del capannone era necessario presentare una nuova richiesta.

Le misure nette interne del capannone rilevate in loco sono le seguenti:

- Area interna destinata ad uffici/depositi con h. 2,67 m di circa 88,38 mq composta da:
  - o zona wc ripostiglio e antibagno da circa 10,59 mq
  - o Prima stanza destinata a deposito da circa 33,90 mq
  - o Seconda stanza destinata a deposito da circa 29,58 mq
  - o Tenza stanza destinata ad ufficio da circa 14,31 mq
- Soppalco di circa 71,00 mq realizzato sopra la struttura ospitante l'area deposito/ufficio raggiungibile con scala metallica interna;
- Area open space con altezza sotto campata circa 6,67 sopra campata circa 8,59 m con una superficie di circa 820,00 mq

L'area esterna è stata desunta graficamente dalla planimetria catastale ed è pari a circa 1.262,00 mq.

L'area pertinenziale esterna verrà computata per il 10% come previsto dal manuale dell'agenzia delle entrate. Internamente il capannone risulta essere non tramezzato, seppur sia catastalmente che a livello edilizio risulta indicata la presenza di tramezze interne che lo suddividono in tre subalterni.





### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale lorda circa 1.000 mq (netta circa 980 mq)

superficie pertinenziale esterna di proprietà circa 1.262 mq (desunta graficamente da planimetria catastale)

### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano:<sup>22</sup> 0

Ascensore:<sup>23</sup>  Presente    Vetustà dell'ascensore

Assente

N. servizi:<sup>24</sup>  Presente:    Vetustà del bagno: circa 25 anni

W.c.: 2

Lavabo: 1

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

### Impianti in dotazione

Riscaldamento     Presente:                    Vetustà

Assente

Condizionamento     Presente:                    Vetustà (anni)

Assente

---

<sup>21</sup> Superficie Interna Netta (SIN): Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.

<sup>22</sup> Livello di piano: indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-1, -2, ecc) al piano terra – rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).

<sup>23</sup> Ascensore: indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.i. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espressa in anni.

<sup>24</sup> Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.



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

Elettrico  Presente: Vetustà (anni) circa 25 anni  
 Assente

Idraulico  Presente: Vetustà (anni) circa 25 anni  
 Assente

Antifurto  Presente: Vetustà (anni) non desumibile perché non presenti atti che ne dimostrino la vetustà.  
 Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)  Presente: Vetustà (anni): 10 (entrata in esercizio il 04/06/2012 attualmente non produce energia inverter non funzionanti)  
 Assente

Impianto geotermico  Presente: Vetustà (anni)  
 Assente

Domotica  Presente: Vetustà (anni)  
 Assente

Manutenzione fabbricato<sup>25</sup>  Minimo<sup>26</sup>  
 Medio<sup>27</sup>  
 Massimo<sup>28</sup>

---

<sup>25</sup> *Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>26</sup> *Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.*

<sup>27</sup> *Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).*

<sup>28</sup> *Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*





Manutenzione unità immobiliare<sup>29</sup>  Minimo<sup>30</sup>  
 Medio<sup>31</sup>  
 Massimo<sup>32</sup>

Classe energetica  Classe desunta dall'APE:  
 Non desumibile

Inquinamento  Atmosferico  Assente  
 Presente  
 Acustico  Assente  
 Presente  
 Elettromagnetico  Assente  
 Presente  
 Ambientale  Assente  
 Presente

Esposizione prevalente dell'immobile<sup>33</sup>  Minimo<sup>34</sup>  
 Medio<sup>35</sup>  
 Massimo<sup>36</sup>

Luminosità dell'immobile<sup>37</sup>  Minimo<sup>38</sup>

---

<sup>29</sup> *Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>30</sup> *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

<sup>31</sup> *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

<sup>32</sup> *Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*

<sup>33</sup> *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>34</sup> *Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.*

<sup>35</sup> *Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.*

<sup>36</sup> *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

<sup>37</sup> *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*



Medio<sup>39</sup>

Massimo<sup>40</sup>

*Panoramicità dell'immobile*<sup>41</sup>

Minimo<sup>42</sup>

Medio<sup>43</sup>

Massimo<sup>44</sup>

*Funzionalità dell'immobile*<sup>45</sup>

Minimo<sup>46</sup>

Medio<sup>47</sup>

Massimo<sup>48</sup>

*Finiture dell'immobile*<sup>49</sup>

Minimo<sup>50</sup>

Medio<sup>51</sup>

Massimo<sup>52</sup>

---

<sup>38</sup> Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

<sup>39</sup> Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

<sup>40</sup> Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

<sup>41</sup> Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>42</sup> Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.

<sup>43</sup> Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.

<sup>44</sup> Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.

<sup>45</sup> Funzionalità dell'immobile: disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>46</sup> Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.

<sup>47</sup> Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.

<sup>48</sup> Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.

<sup>49</sup> Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>50</sup> Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

<sup>51</sup> Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

<sup>52</sup> Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.



### 3. Audit documentale e Due Diligence<sup>53</sup> (quesito “C” stato di possesso e quesito “E” regolarità edilizia ed urbanistica)

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica<sup>54</sup>

##### Capannone con piazzale pertinenziale ed impianto fotovoltaico

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: n. 400/92 (opere di urbanizzazione) n. 404/92 (realizzazione cabina di trasformazione) n. 480/95 (prima pratica per costruzione capannone) – n. 513/96 (variante alla ce 480/95) – n. 604/00 (variante alla ce 513/96) – comunicazione prot. n. 535 del 09/02/2012 (fotovoltaico)

Certificato Agibilità

Presente:

Assente

Motivo assenza: La richiesta di agibilità dell'immobile è stata richiesta nel 1997 prot. N 2277, tuttavia a seguito di richiesta di integrazioni da parte dell'ufficio tecnico comunale non è stata depositata tutta la documentazione pertanto non è stata ottenuta l'agibilità. Inoltre il comune di Brandico con nota n. 787 del 24/02/2009 ha comunicato che per l'ottenimento dell'agibilità era necessario presentare una nuova pratica, essendo passato troppo tempo dall'istanza di integrazioni mai assolta.

<sup>53</sup> Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto Due diligence: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento

<sup>54</sup> Legittimità edilizia – urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati. Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica) - Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)

- Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche

- Analisi della documentazione ante' 67

- Verifica delle tavole progettuali

- Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali

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



Indicare la documentazione visionata:

- Pratiche edilizie e concessioni: n. 400/92 (opere di urbanizzazione) n. 404/92 (realizzazione cabina di trasformazione) n. 480/95 (prima pratica per costruzione capannone) – n. 513/96 (variante alla ce 480/95) – n. 604/00 (variante alla ce 513/96) – comunicazione prot. n. 535 del 09/02/2012.
- Agibilità: richiesta prot. N. 2277 del 1997, richiesta integrazioni prot. N. 467 del 23/02/1998, richiesta presentazione nuova agibilità prot. N 787 del 24/02/2009.
- Collaudo statico depositato presso il genio civile in data 08/10/1997 prot. n. 978.
- Dichiarazione di conformità degli impianti.

Fonte documentazione visionata: Archivio ufficio tecnico del comune di Brandico

Data verifica urbanistica: 22/06/2022

#### *Situazione urbanistica*

- Strumento urbanistico  Vigente: “ambito territoriale a destinazione prevalentemente produttiva”.
- Adottato
- Convenzione Urbanistica  No
- Si se Si inserire gli estremi della convenzione
- Cessioni diritti edificatori  No
- Si se Si inserire gli estremi dell’atto

#### *Limitazioni urbanistiche*

- Vincoli urbanistici  No
- Si se Si quali: vedasi le norme di cui all’art. 24 delle NTA del PDR
- Vincoli ambientali  No
- Si se Si quali
- Vincoli paesaggistici  No
- Si se Si quali



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Gennari Sara, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatore, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al nr. 3068, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brandico 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:

- Non è stata realizzata la suddivisione degli ambienti, il capannone risulta essere aperto e non sono state realizzate le tramezzature, sono presenti piccole difformità legate alla ripartizione interna.
- Esternamente le difformità rilevate sono inerenti delle tettoie autorizzate e realizzate difformi su un lato e non realizzate sull'altro.
- In generale le misure rilevate in loco sono leggermente difformi dalla pratica edilizia presentata.
- Non è presente l'agibilità dell'immobile.

L'irregolarità edilizia è sanabile presentando una pratica edilizia di sanatoria presso gli uffici comunali. Dopodiché ottenuta la sanatoria è necessario presentare pratica SCIA per agibilità.



### 3.2 Rispondenza catastale<sup>55</sup>

Immobile identificato in mappa al Foglio 4 Sezione NCT particella 218:

- sub. 1 categoria C/2 classe 2 consistenza 231 mq rendita 190,88 €
- sub. 2 categoria C/2 classe 2 consistenza 448 mq rendita 370,20 €
- sub. 3 categoria C/2 classe 2 consistenza 323 mq rendita 266,90 €
- sub. 5 (ex sub. 4) bene comune non censibile

Documentazione visionata  Direttamente presso Agenzia Entrate

Da siti web: <https://sister.agenziaentrate.gov.it/Main/index.jsp>

Elenco documentazione visionata  Visura storica Catasto Terreni

Visura Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro

---

<sup>55</sup> *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.*





DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Gennari Sara, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatore, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al nr. 3068, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, 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 allo stato attuale dell'immobile

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

- Le destinazioni d'uso indicate non sono conformi con l'ultima pratica presentata, inoltre i subalterni indicati non rispecchiano il reale stato di fatto visto che ci sono diverse difformità edilizie sia interne che esterne.
- Non è stato accatastato l'impianto fotovoltaico.

L'irregolarità catastale è sanabile modificando le planimetrie catastali, inserendo anche una nuova scheda relativa all'impianto fotovoltaico.



### 3.3 Verifica della titolarità<sup>56</sup>

#### *Inquadramento della titolarità*

- Tipo di atto: ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA
- Notaio: GHIDONI PAOLA
- Data atto: 05/11/1997
- Repertorio: 47570
- Estremi Trascrizione: del 25/02/1998 - Registro Particolare 3946 Registro Generale 5577

#### *Titolo di provenienza*

- Tipo di atto: ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- Notaio: DOGNINI LUIGI
- Data atto: 09/04/1991
- Repertorio: 26847
- Estremi Trascrizione: Brescia, il 18/04/1991 - Registro Particolare 8346 Registro Generale 11533

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

Usufrutto  No  
 Si se Si indicare il nominativo

Nuda proprietà  No  
 Si se Si indicare il nominativo

#### *Condizioni limitanti*

Servitù  Non sono presenti servitù  
 Sono presenti servitù

Vincoli  No  
 Si se Si quali

Oneri  No  
 Si se Si quali

---

<sup>56</sup> *Verifica della titolarità* : Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:

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



Pesi  No

Si se Si quali

Gravami  No

Si se Si quali

*Stato del possesso del bene alla data della valutazione*

Libero

Occupato L'immobile è occupato ma il contratto è successivo alla data di iscrizione del pignoramento. Presentata istanza il 15.07.2022 da PMF Costruzioni S.r.l. che chiedeva l'autorizzazione a proseguire nella conduzione dell'immobile locato (con contratto non opponibile in quanto concluso dopo il pignoramento) impegnandosi a liberarlo entro un termine congruo, non inferiore a sei mesi dall'aggiudicazione.

Il custode Avv. Pedercini presentava osservazioni in merito all'istanza su citata e in data 03/08/2022 il Giudice autorizza l'occupazione sino all'aggiudicazione nei termini in istanza.

Data verifica presso Agenzia Entrate (08/06/2022 protocollato sul registro UFFICIALE con il numero 172763.)



**4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>57</sup> (quesito "D" esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale)**

Assenti per l'immobile oggetto di stima.

**5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente (quesito "D" esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale)**

L'immobile oggetto di stima risulta libero da privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che possano limitarne la piena proprietà e la libera disponibilità fatta eccezione per le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 25/02/1998 - Registro Particolare 3946 Registro Generale 5577 Pubblico ufficiale GHIDONI PAOLA Repertorio 47570 del 05/11/1997 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 16/04/1998 - Registro Particolare 2135 Registro Generale 11715 Pubblico ufficiale TRECCANI FRANCO Repertorio 84644 del 03/04/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 4642 del 03/07/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/04/2008. Cancellazione totale eseguita in data 29/07/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

2. Comunicazione n. 4673 del 04/07/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/04/2008. Cancellazione totale eseguita in data 29/07/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. ISCRIZIONE del 19/05/2009 - Registro Particolare 4422 Registro Generale 21206 Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 45260/9392 del 13/05/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

---

<sup>57</sup> A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

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



Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8768 del 09/12/2010 (MODIFICA MUTUO FONDIARIO)
2. Annotazione n. 8261 del 20/12/2011 (MODIFICA MUTUO FONDIARIO)
3. Annotazione n. 5411 del 22/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. ISCRIZIONE del 07/02/2020 - Registro Particolare 838 Registro Generale 4885 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 619 del 05/02/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 90 del 07/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. TRASCRIZIONE del 16/06/2020 - Registro Particolare 11881 Registro Generale 18801 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 2751 del 09/06/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5306 del 19/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 8153 del 04/11/2021 (CANCELLAZIONE)
6. TRASCRIZIONE del 25/02/2022 - Registro Particolare 5031 Registro Generale 7374 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 393 del 31/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico



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

- 22/04/2022 Conferimento incarico – tribunale di Brescia
- 11/05/2022 – Tribunale di Brescia – Giuramento telematico
- 08/06/2022 – Richiesta presenza contratti di affitto agenzia entrate di Brescia
- 15/06/2022 – Richiesta di accesso agli atti per le verifiche edilizie/urbanistiche presso il comune di Brandico
- 22/06/2022 – comune di Brandico accesso agli atti presso l'area tecnica per prendere visione dei documenti presenti (concessioni edilizie, agibilità, ecc...)
- 27/06/2022 - Comune di Brandico – Sopralluogo presso il sito oggetto di perizia in via Breda Alta 13/15
- 26/09/2022 - Comune di Brandico – Sopralluogo presso il sito oggetto di perizia in via Breda Alta 13/15
- 12/12/2022 – Tribunale di Brescia – Deposito perizia di stima.

## 7. Quesito “F” Formazione dei lotti

Per l'immobile identificato al fg. 4 mapp. 218 relativo al capannone sito in Brandico via Breda Alta si ritiene opportuno sia per una miglior commerciabilità che per un effettivo utilizzo dell'immobile mantenere un unico lotto di vendita. Attualmente non esistono divisorie interne e l'intero immobile misura circa 1.000,00 mq lordi (netti di circa 980 mq con soppalco interno di circa 71,00 mq), e corte esterna di circa 1.262,00 mq che si sviluppa sui 4 lati del capannone. Pertanto nonostante catastalmente l'immobile abbia diversi subalterni non verrà fornita la divisione del bene oggetto di stima in lotti anche perché risulta essere di più semplice commercializzazione e più appetibile sul mercato la vendita in un unico lotto.

## 8. Analisi estimativa (quesito “G” Valore del bene e costi)

### *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*

Le assunzioni limitative sono assimilate alla mancanza di documentazione per la valutazione dell'impianto fotovoltaico e del suo reale rendimento. Dall'ultimo sopralluogo eseguito in data 26/09/2022 l'impianto risulta essere non in esercizio e gli inverter risultano essere non funzionanti. La lettura del contatore ha dato esito 0 sia per l'utilizzo della corrente che per la produzione nonché l'immissione in rete.

Per poter eventualmente valutare il reale funzionamento dell'impianto sarebbero necessarie costose valutazioni oltre che una verifica termografica dell'impianto e alla sostituzione degli inverter.

Pertanto non è stato attribuito il un valore all'impianto fotovoltaico.

### *Condizioni limitative*

Non è stato possibile stabilire se l'impianto una volta rimesso in esercizio possa funzionare o meno.

La convenzione del GSE è ancora attiva, tuttavia non è stato possibile capire se l'impianto può o meno ancora beneficiare delle tariffe incentivanti.

### *Verifica del migliore e più conveniente uso<sup>58</sup> (HBU\_ Highest and Best Use)*

Per stimare il valore di mercato il valutatore deve prima determinare il più conveniente e miglior uso, o quello più probabile (*HBU – highest and best use*).

L' *highest and best use (HBU)*, ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile. L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione.

L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia.

Il valore di stima per l'HBU è il valore atteso, calcolato come media del valore nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi enunciati.

La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni:

- Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- Legalmente consentire (vincolo giuridico)

---

<sup>58</sup> *Migliore e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener di conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.*

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

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



- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (capannone produttivo), in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi (es.uffici) essendo la tipologia di immobile a vocazione prettamente artigianale/produttiva.

L'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato oggetto di valutazione.

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

Si

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

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

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

#### **Capannone con piazzale di pertinenza**

- Metodo del confronto       MCA<sup>59</sup> con nr. 3 immobili comparabili
- Sistema di Stima<sup>60</sup>
  - MCA + Sistema di Stima con nr.    comparabili
  - Sistema di ripartizione<sup>61</sup>
  - Analisi di regressione<sup>62</sup> semplice con nr.    dati campione

---

<sup>59</sup> Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA): rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

<sup>60</sup> Sistema di stima: tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il procedimento di stima è normalmente utilizzato per determinare il valore delle caratteristiche inestimabili detti prezzi edonici (panoramicità, inquinamento, affacci, ecc.).

<sup>61</sup> Sistema di ripartizione: è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. Ove le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiali. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiali si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.

<sup>62</sup> Analisi di regressione: questa procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (mass appraisal) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro. Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione. Per regressione si intende la dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente). Questo modello mira a spiegare la relazione di tipo causa-effetto esistente tra l'insieme delle variabili fisiche (es. superfici), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato.



- Analisi di regressione multipla con nr. dati campione
- Finanziario<sup>63</sup>
  - Capitalizzazione diretta<sup>64</sup>
  - Capitalizzazione finanziaria<sup>65</sup>
  - Analisi del flusso di cassa scontato<sup>66</sup>
- Dei costi<sup>67</sup>

## 9. Riepilogo dei valori di stima (quesito “G” Valore del bene e costi)

### Capannone con piazzale di pertinenza

Immobile identificato in mappa al Foglio 4 Sezione NCT particella 218:

- sub. 1 categoria C/2 classe 2 consistenza 231 mq rendita 190,88 €
- sub. 2 categoria C/2 classe 2 consistenza 448 mq rendita 370,20 €
- sub. 3 categoria C/2 classe 2 consistenza 323 mq rendita 266,90 €
- sub. 5 (ex sub. 4) bene comune non censibile

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € € **409.486,32 (pari a euro quattrocentonovemilaquattrotoottantasei/32) - (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 € € 381.106,08 (euro trecentoottantunomilacentosei/08) - (vedasi analisi estimativa allegato II).**

Nei valori di stima è ricompresa anche l’incidenza dei beni comuni non censibili, ovvero l’area pertinenziale di circa 1.262 mq che è stata considerata per il 10%.

---

<sup>63</sup> Metodo finanziario: consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l’immobile oggetto di stima. La ricerca dei redditi deve essere fatta sul mercato attraverso la verifica dei canoni di locazione di immobili simili a quelli oggetto di stima.

<sup>64</sup> Capitalizzazione diretta (Direct capitalization): permette di determinare il Valore di un immobile attraverso la formula  $V = R / i$  dove R è il reddito netto (o lordo) normale e continuativo che può fornire l’immobile e i è il saggio di capitalizzazione netto (o lordo); il saggio di capitalizzazione non è un grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.

<sup>65</sup> Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization): stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi variabili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell’acquisto al momento della rivendita finale.

<sup>66</sup> Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis – DCF) è strettamente legato all’analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d’investimento è conosciuto, l’analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell’immobile.

<sup>67</sup> Metodo dei costi : determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell’area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l’obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l’obsolescenza funzionale e l’obsolescenza esterna o economica.



## 10. Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta esperta incaricata dal Tribunale di Brescia, Arch. PT Gennari Sara, iscritta all'ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia n° 3068, 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.
- È 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



The image shows a handwritten signature in blue ink over a rectangular professional stamp. The stamp is from the 'Ordine Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia'. It identifies the professional as 'Dott. Sara GENNARI PIAN.' and includes the registration details 'SEZIONE A - 641. B n. 3068'.

Data rapporto valutazione: 12/12/2022



## 11. 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 del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
3. Elaborati fotografici
4. Estratti strumenti urbanistici
5. Estratto CDU – Certificato Destinazione Urbanistica
6. Estratto mappa catastale, planimetrie catastali ed elaborato planimetrico
7. Inquadramento generale degli immobili su ortofoto

## 12. 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
- Pubblicazioni OMI
- Borsino immobiliare provincia di Brescia

### Nota

Il presente rapporto di valutazione si compone di n. 38 fogli scritti fronte e retro e numerati da uno a trentotto; trasmesse alle parti presso la domiciliazione degli interessati e/o dei loro legali e depositata alla segreteria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari. Alla presente sono allegati n. 7 documenti, da ritenersi parte integrante del rapporto di valutazione, per un totale di n. 80 pagine (38 pagine del rapporto di valutazione più 42 pagine di documenti allegati).

