

# 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 precedente OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato OMISSIS

Esecutato OMISSIS

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



Stampa ufficiale della Provincia di Brescia, Sezione A - Sez. B n. 3068, con firma manoscritta di Sara Gennari.



**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 BORGO 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 LOGRATO**

**Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti identificati al fg. 8 mapp. 307 sub. 23, 24, 20, 19.**

### *Descrizione sintetica*

Gli immobili oggetto di stima sono posti auto scoperti inseriti all'interno di una palazzina composta da 8 abitazioni con relative pertinenze quali cantine, giardini e box, oltre 8 posti auto scoperti raggiungibili dal corsello comune che conduce anche ai box.

I posti auto scoperti oggetto di esecuzione sono al piano -1 raggiungibili da passo carraio posto in via Dottor Pasquale Castigliego. Sono con pavimentazione in battuto di cemento delimitati ed identificati con numeri e con segnaletica orizzontale gialla. È presente impianto di illuminazione.

*Ubicazione dell'immobile:* Comune di Lograto, via Dottor Pasquale Castigliego (passo carraio).



*Identificativi catastali:* NCT fg 8 mapp 307 sub. 24, 23, 20, 19

*Quota di proprietà:* 1/1 di OMISSIS

*Più probabile valore in libero mercato per ogni singolo posto auto scoperto: € 4.149,00*

**(quattromilacentoquarantanove/00).**



*Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata per ogni singolo posto auto scoperto (valore base d'asta): € 3.822,00 (tremilaottocentoventidue/00)*

*“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell’immobile:*

Gli immobili oggetto di stima sono all’interno di un contesto condominiale in zona prettamente residenziale. L’accesso ai posti auto scoperti avviene da accesso carraio separato ed indipendente rispetto al condominio, pertanto potrebbero essere appetibili sul mercato anche per soggetti estranei al condominio che necessitano di un posto auto posto all’interno di un contesto condominiale con accesso esclusivo ai condomini in area chiusa e più protetta rispetto ai posti auto pubblici presenti nelle vicinanze. Per tali motivazioni si ritiene che l’immobile oggetto di stima sia di buona commercializzazione.



### Adut documentale e Due Diligence

**Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti identificati al fg. 8 mapp. 307 sub. 23, 24, 20, 19.**

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

**Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti identificati al fg. 8 mapp. 307 sub. 23, 24, 20, 19.**

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

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

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

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

### Limitazioni

**Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti identificati al fg. 8 mapp. 307 sub. 23, 24, 20, 19.**

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

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

### Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

**Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti identificati al fg. 8 mapp. 307 sub. 23, 24, 20, 19.**

1. ANNOTAZIONE del 20/05/2003 - Registro Particolare 3603 Registro Generale 24179 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 55184 del 28/11/2002 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1687 del 2002

2. 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

Documenti successivi correlati:

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

3. 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

Documenti successivi correlati:



1. Annotazione n. 5306 del 19/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 8153 del 04/11/2021 (CANCELLAZIONE)
4. 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





**COMUNE DI LOGRATO**  
**INDICE**

<b>1. Quesito “A” verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 c.p.c.</b> .....	10
<b>2. Quesito “B” identificazione e descrizione attuale dei beni</b> .....	10
2.1. Inquadramento dell’immobile .....	10
2.2. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione .....	14
<b>3. Audit documentale e Due Diligence (quesito “C” stato di possesso e quesito “E” regolarità edilizia ed urbanistica)</b> .....	17
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica.....	17
3.2 Rispondenza catastale .....	20
3.3 Verifica della titolarità .....	22
<b>4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente (quesito “D” esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale)</b> .....	24
<b>5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all’acquirente (quesito “D” esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale)</b> .....	24
<b>6. Fasi - accertamenti e date delle indagini</b> .....	24
<b>7. Quesito “F” Formazione dei lotti</b> .....	25
<b>8. Analisi estimativa (quesito “G” Valore del bene e costi)</b> .....	25
<b>9. Riepilogo dei valori di stima (quesito “G” Valore del bene e costi)</b> .....	29
<b>10. Dichiarazione di rispondenza</b> .....	30
<b>11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione</b> .....	31
<b>12. Bibliografia</b> .....	31



**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 dei beni oggetto di stima secondo le specifiche indicate all’interno del rapporto di valutazione.

**2.1. Inquadramento dell’immobile**

**Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti identificati al fg. 8 mapp. 307 sub. 23, 24, 20, 19.**

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

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

- Provincia: BRESCIA
- Comune: LOGRATO
- Frazione:
- Località:
- Quartiere.
- Via/Piazza: accesso carraio da Via Dottor Pasquale Castiglengo, accesso pedonale da Via Gezio Calini, 27
- Civico n.: 27

**Zona**

- Urbana
  - Centrale
  - Semicentrale
  - Periferica
- Extra urbana

---

<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.*

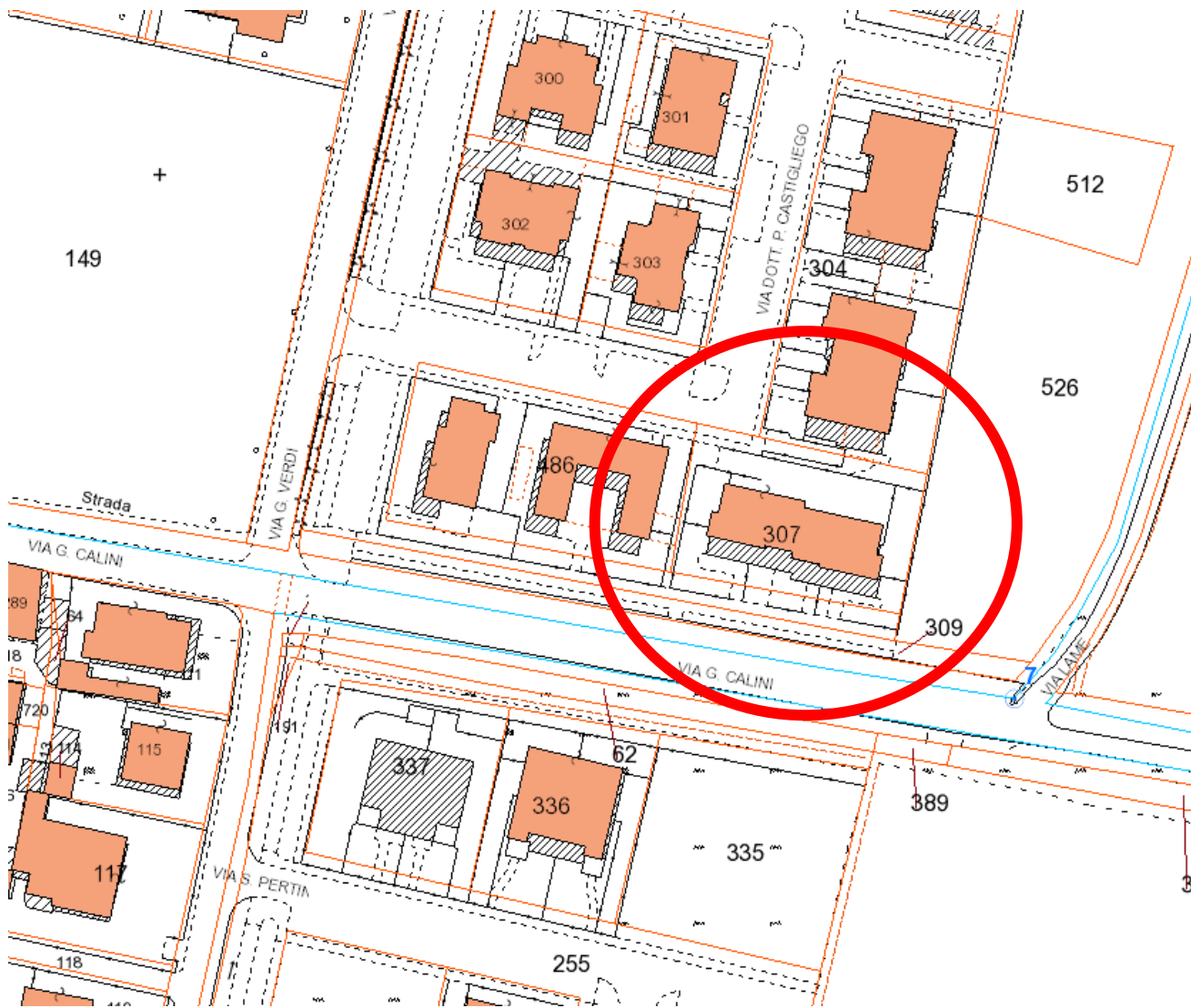


- Agricola
- Industriale
- Artigianale
- Residenziale

*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
- Terziario<sup>5</sup>
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare<sup>6</sup>

- Terreno

<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.



Fabbricato

Stato di conservazione:

nuovo<sup>7</sup>

ristrutturato<sup>8</sup>

seminuovo<sup>9</sup>

usato<sup>10</sup>

rudere<sup>11</sup>

L'immobile è:  indipendente

in condominio

Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>12</sup>

appartamento

appartamento (attico)

appartamento (loft<sup>13</sup>)

villa

villino

villetta a schiera

autorimessa (garage/box)

posto auto coperto (fabbricato)

posto auto coperto (tettoia)

posto auto scoperto

cantina (locale di sgombero)

altro:

Caratteristiche generali dell'immobile

Gli immobili oggetto di stima sono posti auto scoperti inseriti all'interno del contesto condominiale di una palazzina edificata nei primi anni 2000 composta da 8 abitazioni con relative pertinenze quali cantine, giardini e box, oltre 8 posti auto scoperti raggiungibili dal corsello comune che conduce anche ai box con cancello carraio con apertura automatica ed elettrica da Via Dottor Pasquale Castigliego.

---

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

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

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

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

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

<sup>12</sup> Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.

<sup>13</sup> Loft: può essere anche un attico.



I posti auto scoperti oggetto di esecuzione sono al piano -1 e sono con pavimentazione in battuto di cemento delimitati ed identificati con numeri e con segnaletica orizzontale gialla. È presente impianto di illuminazione. Al cancello del passo carraio è possibile arrivare anche da un passaggio pedonale posto su via Gezio Calini civico 27.

I singoli posti auto hanno una superficie catastale di 12,00 mq.

- Struttura in elevazione: piano - 1
- Impianto elettrico: presente illuminazione

Dimensione<sup>14</sup>

- Piccola
- Media
- Grande

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

DATO IMMOBILIARE<sup>15</sup>

**Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti identificati al fig. 8 mapp. 307 sub. 23, 24, 20, 19.**

*Descrizione sintetica dell'immobile staggito*<sup>16</sup>

I posti auto scoperti oggetto di esecuzione sono al piano -1 e sono con pavimentazione in battuto di cemento delimitati ed identificati con numeri e con segnaletica orizzontale gialla. È presente impianto di illuminazione. Al cancello del passo carraio, apribile in maniera automatica, è possibile arrivare anche da un passaggio pedonale posto su via Gezio Calini civico 27.

I singoli posti auto hanno una superficie catastale di 12,00 mq.

*Identificazione catastale*<sup>17</sup>

- Comune Censuario LOGRATO
- Tipologia Catasto  Terreni
- Fabbricati

---

<sup>14</sup> Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.

<sup>15</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>16</sup> Descrizione sintetica: inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei vani principali, dei bagni/servizi igienici e di tutte le superfici accessorie esclusive che compongono l'immobile da valutare.

<sup>17</sup> Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.



Identificativo       Sezione NCT

Foglio: 8

Particella: 307

Subalterno: 23, 24, 20, 19.

### *Confini catastali*

Nord: fg. 8 mapp.li 304, 519

Sud: fg. 8 mapp.le 519

Est: fg. 8 mapp.le 526

Ovest: fg. 8 mapp.le 486

### *Consistenza*

Rilievo       Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Desunto graficamente da:       Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

*Data del sopralluogo* 13/07/2022

### *Calcolo superfici di proprietà*

Superficie principale 12,00 mq (superficie catastale)

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

Livello di piano:<sup>18</sup> - 1

Ascensore:<sup>19</sup>       Presente       Vetustà dell'ascensore

Assente

N. servizi:<sup>20</sup> 0

---

<sup>18</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>19</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>20</sup> Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.



### Impianti in dotazione

Elettrico  Presente: Vetustà (anni) 20  
 Assente

Manutenzione unità immobiliare<sup>21</sup>  Minimo<sup>22</sup>  
 Medio<sup>23</sup>  
 Massimo<sup>24</sup>

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

Panoramicità dell'immobile<sup>25</sup>  Minimo<sup>26</sup>  
 Medio<sup>27</sup>  
 Massimo<sup>28</sup>

---

<sup>21</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>22</sup> *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

<sup>23</sup> *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

<sup>24</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>25</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>26</sup> *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

<sup>27</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>28</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.*





### 3. Audit documentale e Due Diligence<sup>29</sup> (quesito “C” stato di possesso e quesito “E” regolarità edilizia ed urbanistica)

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica<sup>30</sup>

**Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti identificati al fg. 8 mapp. 307 sub. 23, 24, 20, 19.**

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. 4/2002 + n. 77/2002  
 Certificato Agibilità  Presente: richiesta agibilità del 03/12/2002 prot. 4694  
 Assente Motivo assenza

Indicare la documentazione visionata:

- Pratiche edilizie e concessioni: n. 4/2002 + 7/2002
- Certificato di Collaudo

Fonte documentazione visionata: Archivio ufficio tecnico del comune di LOGRATO

Data verifica urbanistica: 29/06/2022

#### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico  Vigente: “**ambiti residenziali consolidati media densità art. 26** delle NTA del Piano delle Regole, ZONA B.  
 Adottato

<sup>29</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>30</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, SCLA, 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.*



- Convenzione Urbanistica  No  
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione
- Cessioni diritti edificatori  No  
 Si se Si inserire gli estremi dell'atto

*Limitazioni urbanistiche*

- Vincoli urbanistici  No  
 Si se Si quali
- Vincoli ambientali  No  
 Si se Si quali
- Vincoli paesaggistici  No  
 Si se Si quali



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 LOGRATO 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:



### 3.2 Rispondenza catastale<sup>31</sup>

#### **Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti identificati al fg. 8 mapp. 307 sub. 23, 24, 20, 19.**

Immobile identificato in mappa al Foglio 8 Sezione NCT particella 307 sub. 19 - categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 11 MQ - Superficie catastale 12 mq - Rendita 13,07 €

Immobile identificato in mappa al Foglio 8 Sezione NCT particella 307 sub. 20 - categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 11 MQ - Superficie catastale 12 mq - Rendita 13,07 €

Immobile identificato in mappa al Foglio 8 Sezione NCT particella 307 sub. 23 - categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 11 MQ - Superficie catastale 12 mq - Rendita 13,07 €

Immobile identificato in mappa al Foglio 8 Sezione NCT particella 307 sub. 24 - categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 11 MQ - Superficie catastale 12 mq - Rendita 13,07 €

Documentazione visionata  Direttamente presso Agenzia Entrate

Da siti web: <https://sister.agenziaentrate.gov.it>;  
<http://sit.provincia.bs.it>

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>31</sup> *Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenze catastali allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.*



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:



### 3.3 Verifica della titolarità<sup>32</sup>

**Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti identificati al fig. 8 mapp. 307 sub. 23, 24, 20, 19.**

#### *Inquadramento della titolarità*

- Tipo di atto: atto di compravendita
- Notaio: Santarpia Roberto
- Data atto: 08/02/2002
- Repertorio: 52108
- Estremi Trascrizione: Brescia, il 27/02/2002 n. 8832/5671

Quota di proprietà  Intera [1/1] di 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

Pesi  No

Si se Si quali

Gravami  No

Si se Si quali

---

<sup>32</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.



Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Libero

Occupato     Tipo di contratto: affitto

€/anno

Rata

Durata

Scadenza contratto

Estremi registrazione

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

Sì

No se No perché

I contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

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



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

Non è presente amministratore condominiale pertanto non è possibile individuare eventuali spese comuni non pagate dalla OMISSIS. Le spese comuni relative ai posti auto scoperti sono riconducibili alla pulizia dello spazio di manovra e l'energia elettrica per l'apertura automatica del cancello oltre la sua manutenzione.

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

1. ANNOTAZIONE del 20/05/2003 - Registro Particolare 3603 Registro Generale 24179 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 55184 del 28/11/2002 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1687 del 2002

2. 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

Documenti successivi correlati:

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

3. 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

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5306 del 19/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 8153 del 04/11/2021 (CANCELLAZIONE)

4. 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

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

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
Data verifica presso Agenzia Entrate	08/06/2022
Accesso agli atti presso UT Lograto	29/06/2022
Sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima	13/07/2022





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

## 7. Quesito “F” Formazione dei lotti

I beni pignorati sono facilmente divisibili in lotti, essendo posti auto singoli con accesso comune dal cancello carraio da via Castigliego.

In particolar modo, i lotti individuati sono i seguenti:

- **Immobile 1 – posto auto scoperto, fg. 8 mapp. 307 sub. 19**
- **Immobile 2 – posto auto scoperto, fg. 8 mapp. 307 sub. 20**
- **Immobile 3 – posto auto scoperto, fg. 8 mapp. 307 sub. 23**
- **Immobile 4 – posto auto scoperto, fg. 8 mapp. 307 sub. 24**

## 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 forzosa implicita alla procedura esecutiva.

### *Basi del valore*

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



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

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

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

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

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

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

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

#### *Assunzioni limitative*

Non sono state riscontrate assunzioni limitative per l’esecuzione della perizia.

#### *Condizioni limitative*

Non sono state riscontrate condizioni limitative per l’esecuzione della perizia.

#### *Verifica del migliore e più conveniente uso<sup>33</sup> (HBU\_ Highest and Best Use)*

---

<sup>33</sup> *Migliore e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l’uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell’uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso*



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 consentite (vincolo giuridico)
- 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 posto auto scoperto in contesto condominiale in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi che in questo caso non potrebbero essercene essendo l'area senza alcuna capacità edificatoria ed inserita in un contesto residenziale condominiale che non consentirebbe altri usi se non quello del posto auto scoperto.

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

L'attuale valore di mercato **di tutti gli immobili oggetto di stima** 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:

---

*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.*



- Metodo del confronto       MCA<sup>34</sup> con prezzi dati dal borsino immobiliare e da OMI
- Sistema di Stima<sup>35</sup>
  - MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili
  - Sistema di ripartizione<sup>36</sup>
  - Analisi di regressione<sup>37</sup> semplice con nr. dati campione
  - Analisi di regressione multipla con nr. dati campione
- Finanziario<sup>38</sup>
- Capitalizzazione diretta<sup>39</sup>
  - Capitalizzazione finanziaria<sup>40</sup>
  - Analisi del flusso di cassa scontato<sup>41</sup>
- Dei costi<sup>42</sup>

<sup>34</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>35</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>36</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>37</sup> Analisi di regressione: questa procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (mass appraisal) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro. Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione. Per regressione si intende la dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente). Questo modello mira a spiegare la relazione di tipo causa-effetto esistente tra l'insieme delle variabili fisiche (es. superfici), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato.

<sup>38</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>39</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>40</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>41</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>42</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.



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

Il più probabile valore in libero mercato per ogni singolo posto auto scoperto viene di fatto quantificato in € **4.149,00 (quattromilacentoquarantanove/00)** - (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d’asta per ogni singolo posto auto scoperto, viene quantificato in € **3.822,00 (tremilaottocentoventidue/00)** - (vedasi analisi estimativa allegato II).



## 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



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. Planimetrie catastali, Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
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

### Nota

Il presente rapporto di valutazione si compone di n. 31 fogli numerati da uno a trentuno; le copie sono inviate alle parti, presso la domiciliazione degli interessati e/o dei loro legali. Copia del rapporto di valutazione e relativi allegati è stata 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. 52 pagine (31 pagine del rapporto di valutazione più 21 pagine di documenti allegati).

