

# 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 R.G. n. 15/2024

G.O.T.

**Liana Dr.ssa Zaccara**

Giudice delegato:

**Franchioni Dr. Stefano**

### Anagrafica

Creditore procedente:  
mandataria della BRAMITO SPV

**IPI FINANCE S.P.A.**  
Con sede in Milano (MI)  
Via Montenapoleone, 8  
C.f./P.iva: 02615190648

Rappresentato dall' Avvocato

Cinzia Maria Bernini Asti  
Con Studio in Via Piero Caldirola, 6/Y  
Comune di Milano (MI)  
PEC mail [cinzia.berniniasti@lecco.pecavvocati.it](mailto:cinzia.berniniasti@lecco.pecavvocati.it)

Esecutato:

**OMISSIS**  
C.f.: OMISSIS  
Residente in OMISSIS  
Via OMISSIS

Esperto incaricato

**Bianchetti geom. Igor**  
Via Cortivazzo n° 13 – 25030 Castel Mella (BS)  
CF BNCGR175P18B157E  
Tel 338-2624757  
Fax 030-2610633  
Mail [igorbianchetti@libero.it](mailto:igorbianchetti@libero.it)  
Pec [igor.bianchetti@geopec.it](mailto:igor.bianchetti@geopec.it)  
Iscritto all' Albo dei Geometri di Brescia al nr. 4762

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



**Date**

Nomina dell'esperto : 18/04/2024  
Conferimento d'incarico di stima e giuramento : 29/04/2024  
Data della consegna del rapporto di valutazione : 09/09/2024  
Udienza per la determinazione della modalità di vendita : 08/10/2024

**RIEPILOGO DEL VALORE DI MERCATO LOTTO 1**

Ubicazione **SERLE (BS), Vicolo dei Mille n° 14**

Identificativi catastali **Sez. NCT Fg. 12 - particella 14 sub. 49  
Villetta bifamiliare**  
**Sez. NCT Fg. 12 - particella 14 sub. 50  
Autorimessa**  
**Sez. NCT Fg. 12 - particella 14 sub. 51  
B.C.N.C. (Giardino) ai subb 49 e 50**

Intestazione esecutato: **OMISSIS (Esecutata)  
Nata OMISSIS  
C.f.: OMISSIS**

**Quota di possesso** **1/1**

Diritto di: **Usufrutto (oggetto di pignoramento)**

Divisibilità dell'immobile: **NO**

**Più probabile valore in libero mercato: € 164'400,00**  
**Del diritto di usufrutto diconsi euro centosessantaquattromilaquattrocento/00**

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 118'700,00**  
**del diritto di usufrutto diconsi euro centodiciottomilasettecento/00**

**NOTE:**

**SI EVIDENZIA:**

La presenza di due ipoteche iscritte nel 2004 e nel 2013 contro il sig. OMISSIS non ancora cancellate, come citato nell'atto di compravendita della sig.ra OMISSIS.

INDICE



1.	Inquadramento dell'immobile .....	7
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	10
3.	Audit documentale e Due Diligence .....	14
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	14
3.2	Rispondenza catastale.....	16
3.3	Verifica della titolarità .....	17
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	18
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. ....	18
6.	Fasi-accertamenti e date delle indagini .....	18
7.	Analisi estimativa.....	19
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	21
9.	Calcolo valore del Diritto di Usufrutto .....	22
10.	Dichiarazione di rispondenza .....	23
11.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	24
12.	Note di riferimento .....	25



## **LOTTO 1 - BIFAMILIARE AL PIANO TERRA, PRIMO E INTERRATO**

### **Identificazione dell'unità**

Descrizione sintetica: Trattasi di villetta bifamiliare sviluppata su due piani fuori terra ed uno interrato con autorimessa esclusiva al piano interrato e piccolo giardinetto al piano terra in un complesso di sette unità immobiliari sito a Serle in Vicolo dei Mille, 14.

L'edificio è di recente costruzione, edificato nel 2003 e completato delle finiture nel 2017.

All'abitazione sita al piano terra si accede dalla strada principale tramite il cancellino pedonale, dalla corte l'ingresso è diretto al soggiorno collegato con il locale cucina di grandi dimensioni, completano al piano terra un piccolo disimpegno ed un bagno. Attraverso la scala si raggiunge il piano primo composto da una camera da letto, un bagno, un balcone ed un piccolo locale caldaia. Il balcone ha una vista panoramica della valle e del lago di Garda in parte apprezzabile anche dal giardino che contorna il piano terra.

Al piano terreno attraverso la scala possiamo raggiungere il piano seminterrato dove è presente l'autorimessa e la lavanderia.

Le finiture dell'appartamento sono di media qualità, l'impianto elettrico è incassato e l'impianto di riscaldamento a pavimento ed è completamente tinteggiato.

L'autorimessa non è finita al civile, così come il balcone ed il locale caldaia al piano primo ai quali manca la pavimentazione a parte di intonaco. L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, anche se presenta dei difetti quali ammaloramento dell'intonaco esterno, in prossimità della porta finestra della cucina, dovuta presumibilmente ad una vecchia infiltrazione, sono inoltre riscontrabili macchie nell'intonaco nel bagno al piano primo.

La zona in cui è ubicato l'immobile è prettamente residenziale, nella frazione "Villa" del comune di Serle, in periferia del centro, vicina al campo sportivo comunale, lontana dai servizi principali e dalle botteghe o negozietti di paese ad eccezione di un bar e due ristoranti.

Ubicazione	<b>SERLE (BS), Vicolo dei Mille n° 14</b>
Identificativi catastali	<b>Sez. NCT Fg. 12 - particella 14 - subalterno 49 – Villetta bifamiliare</b> <b>Sez. NCT Fg. 12 - particella 14 - subalterno 50 – Autorimessa</b> <b>Sez. NCT Fg. 12 - particella 14 - subalterno 51 – B.C.N.C. (Giardino) ai subb. 49 e 50</b>
Intestazione:	<b>OMISSIS (Esecutata)</b> Nata a OMISSIS C.f.: OMISSIS
<b>Quota di possesso</b>	<b>1/1</b>
Diritto di:	Usufrutto (oggetto di pignoramento)
Intestazione:	<b>OMISSIS</b> Nata a OMISSIS C.f.: OMISSIS
<b>Quota di possesso</b>	<b>1/1</b>
Diritto di:	Nuda Proprietà (non oggetto di pignoramento)
<b>Più probabile valore in libero mercato: del diritto di usufrutto</b>	<b>€ 164'400,00</b> <b>diconsi euro centosessantaquattromilaquattrocento/00</b>
<b>Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): del diritto di usufrutto</b>	<b>€ 118'700,00</b> <b>diconsi euro centodiciottomilasettecento/00</b>



"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità del diritto di usufrutto dell'immobile: L'immobile risulta di discreta commerciabilità, essendo in zona periferica del Comune di Serle, lontano dai servizi principali e circa 30 minuti dal Comune di Nuvolento dove sono concentrati i maggiori servizi e negozi. Nonostante l'immobile sia di recente costruzione con finiture medie e con vista lago, essendo lontana dai servizi principali ed essendo pignorato solo il diritto di usufrutto ne diminuisce l'appetibilità sul mercato.

### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 15
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 16
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina

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

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 18
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 18 (spese edilizie e catastali)
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina

### **Limitazioni**

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____



## **Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

Dati ricavati dal fascicolo (certificato ipotecario) e dalle ispezioni ipotecarie:

- TRASCRIZIONE del 23/02/2002 - Registro Particolare 5361 Registro Generale 8366 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL FREGISTRO Repertorio 6739/99 registrato il 06/02/2002  
DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE a favore di OMISSIS contro OMISSIS deceduto il OMISSIS
- TRASCRIZIONE del 18/12/2003 - Registro Particolare 38314 Registro Generale 62952 Pubblico ufficiale FREDIANI SIMONE Repertorio 45775/13215 del 12/12/2003 ATTO TRA VIVI –  
COMPRAVENDITA a favore della ditta “OMISSIS contro OMISSIS
- TRASCRIZIONE del 29/12/2004 - Registro Particolare 40489 Registro Generale 69480 Pubblico ufficiale FREDIANI SIMONE Repertorio 50712/15498 del 27/12/2004 ATTO TRA VIVI –  
COMPRAVENDITA a favore del sig. OMISSIS contro la ditta OMISSIS
- ISCRIZIONE del 29/12/2004 - Registro Particolare 16226 Registro Generale 69481 Pubblico ufficiale FREDIANI SIMONE Repertorio 50713/15499 del 27/12/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore della Banca di Bedizzole Turano-Valvestino Credito cooperativo – soc coop. a responsabilità limitata con sede a Bedizzole C.F. 00518830179 contro il sig. OMISSIS per un capitale di € 130.000 totale € 250.000
- TRASCRIZIONE del 02/08/2006 - Registro Particolare 25803 Registro Generale 43292 Pubblico ufficiale FREDIANI SIMONE atto del 12/12/2003 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' in morte di OMISSIS a favore di OMISSIS.
- ISCRIZIONE del 28/05/2013 - Registro Particolare 2910 Registro Generale 18148 Pubblico ufficiale FREDIANI SIMONE Repertorio 74011/30673 del 22/05/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore della Banca di Bedizzole Turano-Valvestino Credito cooperativo – soc coop. a responsabilità limitata con sede a Bedizzole C.F. 00518830179 contro il sig. OMISSIS e OMISSIS per un capitale di € 315.000 totale € 630.000
- TRASCRIZIONE del 27/10/2014 - Registro Particolare 22845 Registro Generale 34216 Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 65664/33178 del 24/10/2014 ATTO TRA VIVI -  
COMPRAVENDITA a favore dei sig.ri OMISSIS e OMISSIS per la quota di 1/2 di usufrutto ciascuno e OMISSIS per la quota di 1/1 di nuda proprietà contro il sig. OMISSIS.  
Ricongiungimento di usufrutto in morte di OMISSIS nato il OMISSIS deceduto il OMISSIS, Voltura n. 3805.1/2016 Pratica n. BS0032366 in atti dal 23/02/2016 NON TRASCRITTI atti in mortis causa.
- TRASCRIZIONE del 01/02/2024 - Registro Particolare 3250 Registro Generale 4495 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 11282 del 08/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore della BRAMITO SPV S.R.L. C.F. 14367871002 contro la sig.ra OMISSIS quota 1/1 del diritto di usufrutto.



## 1. Inquadramento dell'immobile

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

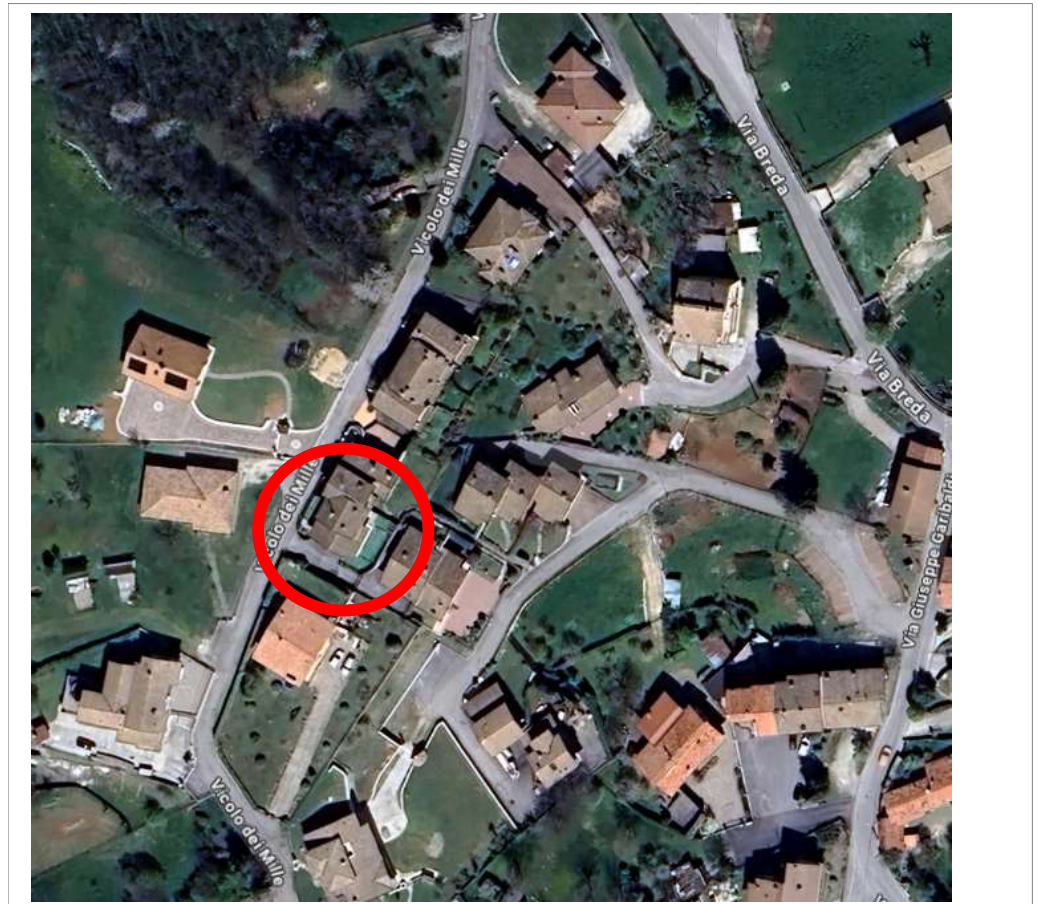
#### Localizzazione<sup>2</sup>

<input checked="" type="checkbox"/> Provincia	:	Brescia
<input checked="" type="checkbox"/> Comune	:	Serle CAP 25080
<input type="checkbox"/> Frazione	:	
<input type="checkbox"/> Località	:	
<input type="checkbox"/> Quartiere	:	
<input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza	:	Vicolo dei Mille, 14

#### Zona

<input checked="" type="checkbox"/> Urbana	<input type="checkbox"/> Centrale
	<input type="checkbox"/> Semicentrale
	<input checked="" type="checkbox"/> Periferica

#### Mappa geografica



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

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

☒ **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>

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

Indicare se l'immobile è

- ☒ indipendente
- ☐ in condominio

- ☐ fabbricato storico
- ☐ fabbricato singolo
- ☐ fabbricato in linea
- ☐ fabbricato rurale
- ☐ fabbricato a schiera
- ☒ fabbricato bifamiliare
- ☐ fabbricato in condominio
- ☐ fabbricato a corte
- ☐ fabbricato a palazzina

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

- ☐ appartamento
- ☐ appartamento (attico)
- ☐ appartamento (loft<sup>14</sup>)
- ☒ villetta bifamiliare
- ☐ villino
- ☐ villetta
- ☒ autorimessa (garage/box)
- ☐ posto auto coperto (fabbricato)
- ☐ posto auto coperto (tettoia)
- ☐ posto auto scoperto
- ☐ cantina (locale di sgombero)
- ☐ scuola materna



## Caratteristiche generali dell'immobile

### Descrizione sintetica

<input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione	: Murature portanti in muratura e cemento armato
<input checked="" type="checkbox"/> Solai	: latero cemento
<input checked="" type="checkbox"/> Copertura	: A falde con struttura in legno
<input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali	: muratura
<input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità	: muratura
<input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni	: Serramenti in alluminio con doppio vetro e ante in alluminio, portoncino blindato e porta in metallo REI tra la lavanderia e l'autorimessa.
<input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni	: Legno tamburato
<input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti	: pavimenti in grès porcellanato e scala in legno
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento	: presente a pavimento
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto climatizzazione	: non presente
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario	: A.C.S. presente
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas	: Cottura e riscaldamento
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico	: Ad incasso
<input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne	: Tinteggiatura
<input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani	: 2 fuori terra ed 1 interrato
<input checked="" type="checkbox"/> Dimensione <sup>15</sup>	<input type="checkbox"/> Piccola
	<input checked="" type="checkbox"/> Media
	<input type="checkbox"/> Grande



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

### DATO IMMOBILIARE<sup>16</sup>

Descrizione sintetica dell'immobile staggito<sup>17</sup>: villetta bifamiliare disposta su due piani fuori terra ed uno interrato, con ingresso pedonale indipendente da Vicolo dei Mille ed accesso carraio tramite area urbana in comproprietà con altre unità.

L'unità immobiliare è occupata dall'esecutata e si trova in ottimo stato di manutenzione e conservazione, ad eccezione di un piccolo ammaloramento della tinteggiatura esterna in parte alla porta finestra della cucina e della non completa finitura del balcone, del locale caldaia, dell'autorimessa e del giardino.

L'appartamento con una superficie totale lorda di mq 205.00 ha accesso dalla strada tramite il giardino esclusivo di circa mq 235 che da sul soggiorno di mq 28.31 dal quale si accede ad una spaziosa cucina di mq 24.09 ed al bagno di 4.84 mq. Tramite la scala si accede al piano primo dove è presente una camera matrimoniale di 20.97 mq con bagno dedicato di 2.95 mq, balcone di 3.53 mq e un piccolo locale caldaia.

Dal piano terra è poi possibile raggiungere il piano seminterrato dove è presente un box di 55.43 mq e la lavanderia di 19.09 mq.

L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento a pavimento. I pavimenti interni dell'appartamento e della lavanderia sono nella zona giorno in gres porcellanato, mentre il box, il balcone ed il locale caldaia sono al rustico senza pavimentazione. I serramenti interni come le ante sono in alluminio effetto legno, il portoncino è blindato e la porta tra la lavanderia e l'autorimessa è di tipo REI.

L'autorimessa è dotata di impianto elettrico esterno, non finito al civile e la basculante è di tipo sezionale.

### Identificazione catastale<sup>18</sup>

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario            | Serle (BS)  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto           | <input type="checkbox"/> Terreni                  |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo Appartamento | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT   |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 7      |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Particella 12 |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 49 |

### Confini

#### Confini catastali appartamento

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nord                       | altra unità immobiliare                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sud                        | affaccio su ingresso carraio comune               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Est                        | cortile altra unità immobiliare                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ovest                      | strada ed ingresso carraio comune con altre unità |
| <input checked="" type="checkbox"/> Inferiore                  | autorimessa di proprietà                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Superiore                  | copertura   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo Autorimessa | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT   |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 7      |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Particella 12 |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 49 |



**Confini****Confini catastali autorimessa**

- ☒ Nord      altra unità immobiliare  
☒ Sud      lavanderia di sua proprietà  
☒ Est      terrapieno e lavanderia  
☒ Ovest      corsello comune

**Consistenza**

- ☒ Rilievo      ☒ Interno  
                          ☐ Solo esterno  
☐ Diretto in loco      ☐ Collaboratore  
☒ Data del sopralluogo 03/05/2024 – 04/05/2024  
☐ Desunto graficamente da:  
                          ☐ Planimetria catastale  
                          ☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
                          ☐ Elaborato grafico (generico)

**Criterio di misurazione**

- ☒ SEL<sup>19</sup>      - Superficie Esterna Lorda  
☐ SIL<sup>20</sup>      - Superficie Interna Lorda  
☐ SIN<sup>21</sup>      - Superficie Interna Netta

**Calcolo superfici**

	Superficie		Indice mercantile <sup>22</sup>		Totale
Superficie principale					
<input checked="" type="checkbox"/> Appartamento	m <sup>2</sup>	109.15	100 %	= m <sup>2</sup>	109.15
<input checked="" type="checkbox"/> Balcone	m <sup>2</sup>	5.60	35 %	= m <sup>2</sup>	1.96
<input checked="" type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup>	10.75	35 %	= m <sup>2</sup>	3.76
<input checked="" type="checkbox"/> Locale caldaia	m <sup>2</sup>	3.25	40 %	= m <sup>2</sup>	1.30
<input checked="" type="checkbox"/> Lavanderia	m <sup>2</sup>	20.65	40 %	= m <sup>2</sup>	8.26
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa	m <sup>2</sup>	66.40	50 %	= m <sup>2</sup>	33.20
<input checked="" type="checkbox"/> Giardino	m <sup>2</sup>	109.00	10 %	= m <sup>2</sup>	10.90
<input checked="" type="checkbox"/> Giardino	m <sup>2</sup>	126.00	5 %	= m <sup>2</sup>	6.30

**Superficie commerciale<sup>23</sup>****m<sup>2</sup> 174.83****Caratteristiche qualitative****Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

- ☒ Livello di piano<sup>24</sup>      Piano Terra, Primo e Seminterrato  
☒ Ascensore<sup>25</sup>      ☐ Presente  
                                  ☒ Assente  
                                  ☐ Vetustà dell'ascensore  
☒ N. servizi<sup>26</sup> 2



- ☒ W.c.2  
☒ Lavabo 2  
☒ Bidet 2  
☐ Doccia  
☒ Vasca 2  
☐ Vetustà del bagno

### Impianti in dotazione

- ☒ Riscaldamento  
☒ Presente a pavimento  
☐ Assente

Se presente indicare la tipologia

- ☐ Centralizzato  
☒ Autonomo

Alimentazione:

- ☒ metano  
☐ gas  
☐ olio combustibile  
☐ elettrico  
☐ pompa di calore  
☐ biocombustibili  
☐ teleriscaldamento

Elementi radianti:

- ☐ radiatori:  
☐ aria

- ☒ Condizionamento  
☐ Presente:  
☒ Assente:

Se presente indicare se

- ☐ Totale:  
☐ Parziale:

- ☒ Elettrico  
☒ Presente: ad incasso  
☐ Assente

- ☒ Idraulico  
☒ Presente: A.C.S.  
☐ Assente

- ☒ Manutenzione fabbricato<sup>27</sup>  
☐ Minimo<sup>28</sup>  
☐ Medio<sup>29</sup>  
☒ Massimo<sup>30</sup>: immobile ultimato nel 2017



☒ **Manutenzione unità immobiliare<sup>31</sup>**

☐ Minimo<sup>32</sup>

☐ Medio<sup>33</sup>

☒ Massimo<sup>34</sup>

☒ **Classe energetica**

☒ Classe energetica: B – 100.44 KWh/m2 anno

☐ Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia

☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

☒ **Esposizione prevalente dell'immobile<sup>35</sup>**

☐ Minimo<sup>36</sup>

☒ Medio<sup>37</sup>

☐ Massimo<sup>38</sup>

☒ **Luminosità dell'immobile<sup>39</sup>**

☐ Minimo<sup>40</sup>

☒ Medio<sup>41</sup>

☐ Massimo<sup>42</sup>

☒ **Panoramicità dell'immobile<sup>43</sup>**

☐ Minimo<sup>44</sup>

☐ Medio<sup>45</sup>

☒ Massimo<sup>46</sup>

☒ **Funzionalità dell'immobile<sup>47</sup>**

☐ Minimo<sup>48</sup>

☐ Medio<sup>49</sup>

☒ Massimo<sup>50</sup>

☒ **Finiture dell'immobile<sup>51</sup>**

☐ Minimo<sup>52</sup>

☒ Medio<sup>53</sup>

☐ Massimo<sup>54</sup>



### 3. Audit documentale e Due Diligence

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica<sup>55</sup>

##### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- ☒ Fabbricato successivo 01/09/1967 : costruito nel 2003 e finiture completate nel 2017
- ☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967 :
- ☐ Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :
- ☐ Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :
- ☐ Fabbricato ristrutturato :

##### Titoli autorizzativi esaminati

- ☒ Permesso di costruire n. 23/2003 P.E. n. 98/2003 del 28/10/2003
- ☒ D.I.A. prot. 7126 del 29/12/2014
- ☒ SCIA Agibilità prot. 7237 del 28/12/2017 ☒ Presente ☐ Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Serle

Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 05/06/2024

##### Situazione urbanistica

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico | <input checked="" type="checkbox"/> PGT Vigente: B1 – Edilizia residenziale consolidata intensiva |
| <input checked="" type="checkbox"/> Destinazione d'uso:   | <input checked="" type="checkbox"/> conforme  |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica          | <input type="checkbox"/> No   |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori     | <input type="checkbox"/> No   |
|   | <input type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi della convenzione                          |

##### Limitazioni urbanistiche

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli urbanistici   | <input checked="" type="checkbox"/> No   |
|   | <input type="checkbox"/> Si se Si quali  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli ambientali    | <input checked="" type="checkbox"/> No   |
|   | <input type="checkbox"/> Si se Si quali  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> No   |
|   | <input type="checkbox"/> Si se Si quali: |



**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Igor geom. Bianchetti C.F.=BNCGRI75P18B157E, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4762, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Serle (BS) 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, come da tavola di comparazione:
1. diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e seminterrato;
  2. tamponamento e nuova apertura della finestra del bagno al piano primo;
  3. tamponamento di due finestre al piano seminterrato nel lato Ovest.

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

l'unità immobiliare attualmente non è regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico e necessità:

- Titolo edilizio in sanatoria per le difformità evidenziate nell'allegato "E"

Ed i costi di quanto sopra indicato sarebbero di circa 5'000,00 € compresi diritti e spese accessorie.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



### 3.2 Rispondenza catastale<sup>56</sup>

Immobili identificati in mappa nel Comune di Serle alla sez. NCT Foglio 12

- particella 14 subalterno 49 categoria A/7 classe 3 consistenza 5.5 vani Sup. Catastale: Totale 127 mq Rendita € 326.66
- particella 14 subalterno 50 categoria C/6 classe 2 consistenza 46 mq Sup. Catastale: Totale 55 mq Rendita € 35.64

Destinazione d'uso: ☒ conforme

Documentazione visionata ☐ Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia\_Territorio  
☒ Da siti web:Sister Agenzia Entrate

Elenco documentazione visionata ☐ Visura storica Catasto Terreni  
☒ Visura storica Catasto Fabbricati  
☒ Scheda catastale  
☐ Elaborato planimetrico  
☐ Elenco immobili  
☒ Estratto mappa

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 05/09/2022

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA CATASTALE

Il sottoscritto Igor geom. Bianchetti C.F.=BNCGRI75P18B157E, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4762, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

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

1. diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e seminterrato;
2. tamponamento e nuova apertura della finestra del bagno al piano primo;
3. tamponamento di due finestre al piano seminterrato nel lato Ovest.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: i costi per la regolarizzazione sono quantificati in € 600,00 compresi diritti e spese accessorie.



### 3.3 Verifica della titolarità<sup>57</sup>

#### Titolo di provenienza a favore dei sig.ri OMISSIS contro la ditta OMISSIS

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Dottor Simone Frediani
- Data atto : 27/12/2004
- Repertorio : 50712
- Raccolta : 15498
- Estremi Registrazione : Lonato (BS) il 28/12/2004 al n. 3545 serie 1T
- Estremi Trascrizione : Brescia (BS) il 29/12/2004 ai nn. 69480/40489

#### Titolo di provenienza a favore dei sig.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS contro sig. OMISSIS e OMISSIS

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Dottor Aldo Garioni
- Data atto : 24/10/2014
- Repertorio : 65664
- Raccolta : 33178
- Estremi Registrazione : Brescia 2
- Estremi Trascrizione : Brescia (BS) il 27/10/2014 ai nn. 34216/22845

#### Ricongiungimento di usufrutto in morte del sig. OMISSIS, deceduto il OMISSIS, voltura n. 3805/2016 prot. BS0032366, per la quota di 1/2 di usufrutto con diritto di accrescimento al coniuge OMISSIS

#### OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS

☒ Quota di usufrutto: ☒ Intera: indicare la quota [1/1]

#### OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS

☒ Quota di Nuda Proprietà: ☒ Intera: indicare la quota [1/1]

#### Condizioni limitanti

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Non sono presenti servitù limitanti<br><input checked="" type="checkbox"/> Sono presenti servitù di passaggio (vedi atto di compravendita) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli | <input checked="" type="checkbox"/> No<br><input type="checkbox"/> Si se Si quali   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Oneri   | <input type="checkbox"/> No<br><input checked="" type="checkbox"/> Si Spese edilizie e catastali  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pesì    | <input checked="" type="checkbox"/> No<br><input type="checkbox"/> Si se Si quali   |



☒ Gravami ☒ No  
☐ Si se Si quali

#### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

☒ Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato:  
dall'esecutata sig.ra OMISSIS.

#### 4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>58</sup>

Si evidenziano le seguenti formalità, in quanto non risultano ancora cancellate, come citato nell'atto di compravendita:

-ISCRIZIONE del 29/12/2004 - Registro Particolare 16226 Registro Generale 69481 Pubblico ufficiale FREDIANI SIMONE Repertorio 50713/15499 del 27/12/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore della Banca di Bedizzole Turano-Valvestino Credito cooperativo – soc coop. a responsabilità limitata con sede a Bedizzole C.F. 00518830179 contro il sig. OMISSIS per un capitale di € 130.000 totale € 250.000

-ISCRIZIONE del 28/05/2013 - Registro Particolare 2910 Registro Generale 18148 Pubblico ufficiale FREDIANI SIMONE Repertorio 74011/30673 del 22/05/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore della Banca di Bedizzole Turano-Valvestino Credito cooperativo – soc coop. a responsabilità limitata con sede a Bedizzole C.F. 00518830179 contro il sig. OMISSIS e OMISSIS per un capitale di € 315.000 totale € 630.000

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri :

- Spese catastali pari a € 600,00
- Spese urbanistiche pari a € 5'000,00

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

- TRASCRIZIONE del 01/02/2024 - Registro Particolare 3250 Registro Generale 4495 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 11282 del 08/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore della BRAMITO SPV S.R.L. C.F. 14367871002 contro la sig.ra OMISSIS quota 1/1 del diritto di usufrutto.

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

- Nomina CTU da parte del tribunale: 18/04/2024
- Conferimento incarico: 29/04/2024
- Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 29/04/2024
- Primo Sopralluogo per rilievo unità immobiliari (assenza proprietari) : 03/05/2024
- Secondo Sopralluogo per rilievo unità immobiliari: 04/05/2024
- Accesso atti Comune di Serle: 05/06/2024
- Verifica ipotecarie sito web Agenzia Entrate:29/04/2024



## 7. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

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

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

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

### Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

### Assunzioni limitative

La valutazione è redatta secondo i requisiti previsti dal presente metodo di stima senza assunzioni limitative di alcun genere.



## Condizioni limitative

Non si riscontrano condizioni limitanti all'incarico dettati dalla committenza, né dal sottoscritto, né alla normativa.

## Verifica del migliore e più conveniente uso<sup>59</sup> (HBU\_ Highest and Best Use )

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

☒ Si

☐ No

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

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

☒ Metodo del confronto

☒ MCA<sup>60</sup> con nr. 3 comparabili

☐ Sistema di Stima<sup>61</sup>

☐ MCA + Sistema di Stima con nr. 2 comparabili

☐ Sistema di ripartizione<sup>62</sup>

☐ Analisi di regressione semplice<sup>63</sup> con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

☐ Finanziario<sup>64</sup>

☐ Capitalizzazione diretta<sup>65</sup>

☐ Capitalizzazione finanziaria<sup>66</sup>

☐ Analisi del flusso di cassa scontato<sup>67</sup>

☐ Dei costi<sup>68</sup>



## 8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile sito nel Comune di Serle identificato con Sez. NCT Fg. 12

- P.lla 14 subalterno 49 categoria A/7 classe 3 consistenza 5.5 vani Sup. Catastale: Totale 127 mq Rendita € 326.66
- P.lla 14 subalterno 50 categoria C/6 classe 2 consistenza 46 mq Sup. Catastale: Totale 55 mq Rendita € 35.64

**Il più probabile valore in libero mercato del diritto di usufrutto viene di fatto quantificato in € 164'400,00 diconsi Euro centosessantaquattromilaquattrocento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H") e definizione del valore del diritto nel capitolo 9**

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del diritto di usufrutto, viene quantificato in € 118'700,00 diconsi Euro centodiciottomilasettecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "I") e definizione del valore del diritto nel capitolo 9**

**Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni.**

### Note

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

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

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



## 9. Calcolo valore del Diritto di Usufrutto

Il diritto di usufrutto oggetto di valutazione nella procedura esecutiva della Sig.ra OMISSIS.  
Per quanto concerne gli immobili siti nel Comune di Serle identificato con Sez. NCT Fg. 12

- P.lla 14 subalterno 49 categoria A/7 classe 3 consistenza 5.5 vani Sup. Catastale: Totale 127 mq  
Rendita € 326.66
- P.lla 14 subalterno 50 categoria C/6 classe 2 consistenza 46 mq Sup. Catastale: Totale 55 mq Rendita  
€ 35.64

Considerando:

### - VALORE DI MERCATO DEL DIRITTO DI USUFRUTTO:

1. il valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione pari ad € 274'000,00 (Allegato "H").
2. Diritto di Usufrutto sull'intera proprietà degli immobili oggetto di valutazione a favore della Sig.ra OMISSIS, di età pari a 60 anni e con % valore usufrutto pari al 60% (Decreto interdirigenziale 21 dicembre 2023 (G.U. n. 302 del 29.12.2023) è stata approvata la nuova tabella dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, calcolati al saggio di interesse dell'2,50% [come fissato dal D.M. 29 novembre 2023 (G.U. n. 288 del 11.12.2023), in vigore dal 1° gennaio 2024])
3. **Valore di mercato del Diritto di Usufrutto:  $(274'000,00 \text{ €} \times 60\%) = 164'400,00 \text{ €}$  Centosessantaquattromilaquattrocento/00.**

### - VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONE DI VENDITA FORZATA (VALORE BASE D'ASTA) DEL DIRITTO DI USUFRUTTO:

1. il valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione pari ad € 232'900,00 (Allegato "I").
2. Diritto di Usufrutto sull'intera proprietà degli immobili oggetto di valutazione a favore della Sig.ra OMISSIS, di età pari a 60 anni e con % valore usufrutto pari al 60% (Decreto interdirigenziale 21 dicembre 2023 (G.U. n. 302 del 29.12.2023) è stata approvata la nuova tabella dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, calcolati al saggio di interesse dell'2,50% [come fissato dal D.M. 29 novembre 2023 (G.U. n. 288 del 11.12.2023), in vigore dal 1° gennaio 2024])
3. **Valore di mercato in condizione di vendita forzata (valore base d'asta) del Diritto di Usufrutto:  $(232'900,00 \text{ €} \times 60\%) = 139'740,00 \text{ €}$ .**  
Considerando l'età anagrafica dell'usufruttuaria e i tempi relativi alla vendita della quota del diritto di usufrutto si applica un'ulteriore riduzione del valore pari al 15%  
**Valore di mercato in condizione di vendita forzata (valore base d'asta) del Diritto di Usufrutto:  $\text{€ } 139'740 \times 85\% = 118'779,00 \text{ €}$  arrotondato ad **€ 118'700,00 centodiciottomilasettecento/00.****



## 10. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Igor Geom. Bianchetti C.F. BNCGR175P18B157E

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4762

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

### DICHIARA

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 05/09/2024



## **11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione**

1. Incarichi, verbali e varie (allegato A)
2. Visure ipotecarie, relazione notarile e atti di acquisto (allegato B)
3. Documentazione catastale (allegato C)
4. Documentazione autorizzazioni edilizie, estratto PGT e certificato di destinazione urbanistica (Allegato D)
5. Planimetria di rilievo e confronto con lo stato legittimato e catastale (allegato E)
6. Documentazione fotografica (allegato F)
7. Attestato di Prestazione Energetica (Allegato G)
8. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato H)
9. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato I)



## 12. Note di riferimento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14 *Loft:* può essere anche un attico.

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

16 *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.



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

18 *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.*

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

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

21 *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.*

22 *Rapporto mercantile superficiario ( $\pi$ ) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario ( o marginale)  $p_i$  di una superficie secondaria generica  $x_i$  (con  $i=2,3,...,k$ ) e il prezzo unitario ( o marginale )  $p_1$  della superficie principale  $x_1$  nel modo seguente:  $\pi = p_i : p_1$*

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

24 *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).*

25 *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.*

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

27 *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).*

28 *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.*

29 *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).*

30 *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.*

31 *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).*

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

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



34 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.

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

36 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.

37 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.

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

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

40 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.

41 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.

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

43 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).

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

45 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.

46 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.

47 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).

48 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.

49 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.

50 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.

51 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).



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

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

**54**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.

**55**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.

**56**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.

**57**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.

**58**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.

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

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

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

**60**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.

61 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.).

62 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.

63 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.

64 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.

65 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 una grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.

66 Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yieldcapitalization): 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.

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

68 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.

