

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

Esecuzione Immobiliare n. 168/2025

Giudice Esecuzioni: **Dott. Stefano Franchioni**

Anagrafica

Creditore procedente:

Con sede in

C.f. e p.iva

Avv.

Rappresentato dal legale:

Tel

Fax

E mail:

Sig.

residente nel

Esecutato:

C.f.

proprietario per la quota di 1/1 dei beni al Lotto unico

Arch. Federica Venturini

Via G. Bagatta n. 11, 25127 Brescia

C.f. VNTFRC71R60B157E

Tel.

Esperto incaricato:

Mail: federica.venturini@libero.it

Pec federica.venturini@archiworldpec.it

Iscritta all'Albo degli Architetti di Brescia al nr. 1977



Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto: 06.11.2025

Conferimento d'incarico di stima: 21.11.2025

Data del rapporto di valutazione: 30.01.2026

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 04.03.2026



Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1/1

A) Appartamento con autorimessa in via Roma n. 35 a Mairano (Bs)

Descrizione sintetica

Trattasi di un appartamento con autorimessa al piano terra, posto all'interno di una corte comune ad altre proprietà, cui si accede attraverso un passaggio "voltato", carrabile e pedonale, che si apre sulla cortina edilizia continua degli edifici del nucleo antico di Mairano.

I beni sono posti in un fabbricato che si sviluppa in linea, da nord a sud, con una porzione coperta da un tetto a falda sopra l'unico livello di piano, mentre altre stanze hanno altre unità immobiliari ai piani superiori, secondo una tipologia di proprietà "a incastro", tipica delle residenze dei centri storici. Gli affacci, tranne il portone del garage, sono rivolti ad est ed ovest, verso i vuoti fra gli edifici di terzi.

Il comparto è stato edificato prima dell'1/09/1967 e si presenta alquanto datato e con scarsa manutenzione.

Ubicazione : via Roma n. 35 Mairano (Bs)

Identificativi catastali : al Catasto Fabbricati, sez. NCT, fg 10:

- Mapp. 95 sub 1;

- Mapp. 95 sub 2 .

Quota di proprietà : 1/1 del Sig. [REDACTED] (C.f. [REDACTED])

Diritto di proprietà : piena proprietà

Divisibilità dell'immobile : indivisibile

Più probabile valore in libero mercato: € 78.450,00 (settantottomilaquattrocentocinquanta/00 Euro, al netto di decurtazioni e correzioni)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Secondo le previsioni di Nomisma, per il triennio 2026-2028, le compravendite registreranno una crescita moderata. I prezzi delle abitazioni faranno registrare una crescita destinata a perdere progressivamente di intensità nel triennio di previsione con tassi inferiori all'inflazione: +1% prevista nel 2026.

Valutato il caso in oggetto, si rileva una possibilità di commerciabilità, nel medio periodo, limitata ad uno specifico e ristretto settore di mercato.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ Si	☐ No	se No vedi pagina 12 (note)
Conformità catastale	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina 13
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina _____
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 14
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina _____
-----------------------	--	-----------------------------	-------------------------



Condizioni limitative

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Gli immobili oggetto di stima risultano liberi da privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che possano limitarne la piena proprietà e la libera disponibilità, fatta eccezione per le seguenti formalità:

- Iscrizione contro del 23/04/2010 – R.G. 16774– R.P. 4070
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- Trascrizione contro del 27/05/2025 – R.G. 23977 – R.P. 16531
- Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

INDICE

LOTTO NR. 1/1: Appartamento con autorimessa in via Roma n. 35 a Mairano (Bs)

1	Inquadramento dell'immobile	4
2	Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione	6
3	Audit documentale e Due Diligence.....	10
3.1	Legittimità edilizia –urbanistica.....	10
3.2	Rispondenza catastale.....	12
3.3	Verifica della titolarità	13
4	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	15
5	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	15
6	Fasi – Accertamenti e date delle indagini.....	16
7	Analisi estimativa.....	16
8	Riepilogo dei valori di stima.....	18
9	Dichiarazione di rispondenza.....	19
10	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	20
11	Bibliografia.....	20
12	Note di riferimento.....	21



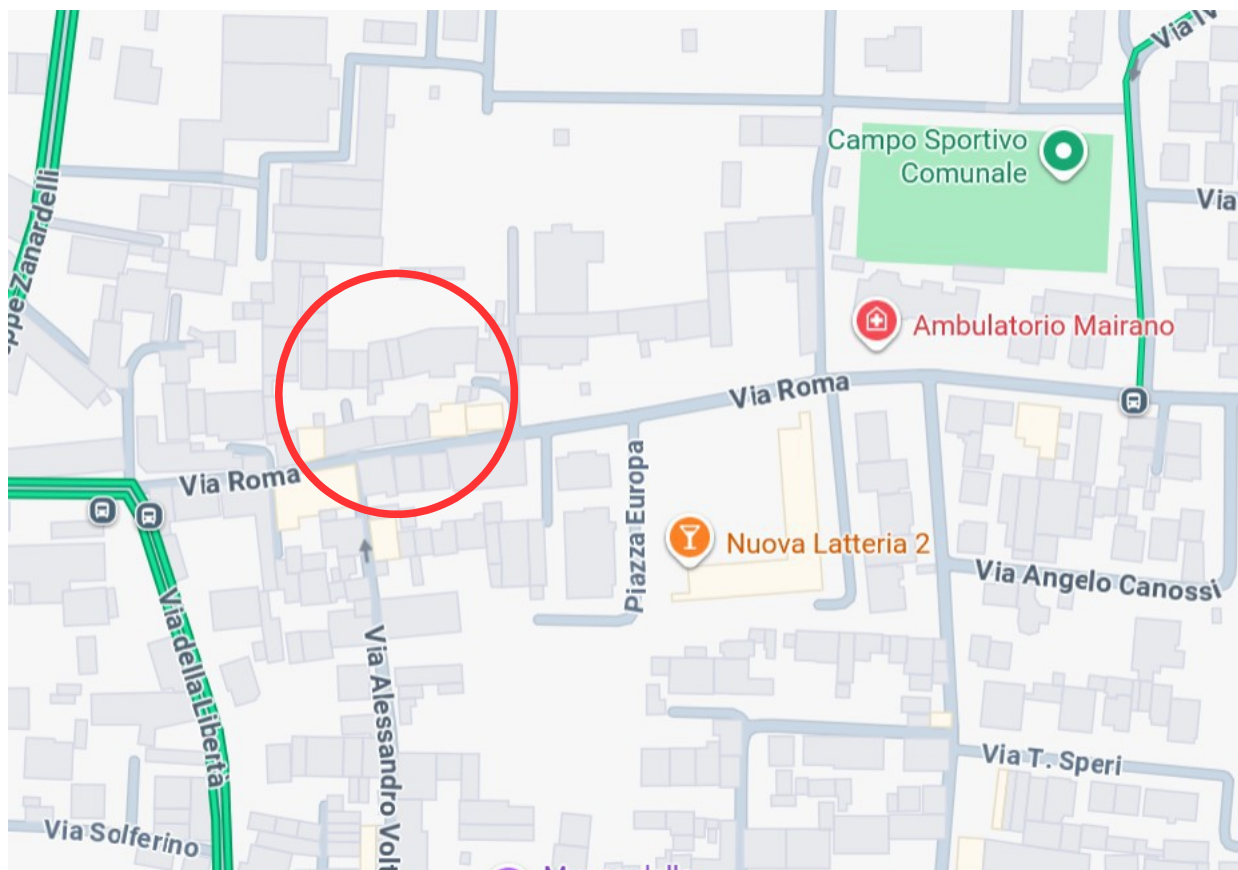
LOTTO 1/1

APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA IN VIA ROMA 35 A MAIRANO (BS)

1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO ¹

Localizzazione² ☒ Provincia : Brescia ☒ Comune: Mairano ☐ Frazione: ☐ Località:
☐ Quartiere: ☒ Via/Piazza: Via Roma ☒ Civico n. : 35



Mappa geografica Google Maps

Zona ☒ Urbana ☒ Centrale ☐ Semi-centrale ☐ Periferica
☐ Extra urbana ☐ Agricola ☐ Industriale ☐ Artigianale ☐ Residenziale
☒ **Destinazione urbanistica degli immobili³** ☒ Residenziale ☐ Direzionale ⁴ ☐ Commerciale
☐ Turistico-ricettivo ☐ Industriale ☐ Artigianale ☐ Terziario ⁵ ☐ Sportiva ☐ Agricola
☒ **Tipologia immobiliare ⁶** ☐ Terreno ☒ Fabbricati
Indicare lo stato di conservazione:
☐ nuovo ⁷ ☐ ristrutturato ⁸ ☐ semi-nuovo ⁹ ☒ usato ¹⁰ ☐ rudere ¹¹
Indicare se gli immobili sono:
☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati¹²** ☒ indipendenti ☐ in condominio
☒ fabbricato storico ☐ fabbricato singolo ☐
fabbricato in linea ☐ fabbricati rurali ☐ fabbricato a schiera ☐ fabbricato pluri-familiare

- ☐ fabbricato tipico ☐ fabbricato a corte
☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari¹³** ☒ appartamento ☐ appartamento (attico)
☐ appartamento (loft¹⁴) ☐ villa ☐ villino ☐ villetta a schiera ☒
 autorimessa(garage/box) ☐ posto auto coperto (fabbricato) ☐ posto auto coperto ☐ posto
 auto scoperto ☐ cantina ☐ altro



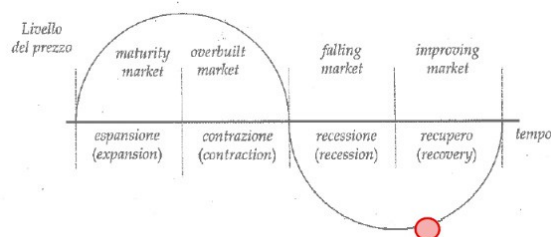
Geopoi - Agenzia delle Entrate Ortofoto 1:1000

- ☒ **Caratteristiche generali** *Descrizioni sintetiche (da sopralluogo e relazioni agli atti)*
☒ Struttura in elevazione: *murature piene + stirodur (isolamento) + tavolato + intonaco (sp. 45 cm);*
☒ Solai: *in legno più pacchetto di ventilazione (sp. 30 cm);*
☒ Coperture: *in parte a doppia falda con orditura primaria, travetti, assito e gronde lignee ricoperte in coppi; in parte a falda unica come sopra tranne per la copertura in lastre di fibrocemento;*
☒ Strutture portanti: *fondazioni si presume a plinti in c.l.s. armato normale, come pure le travi;*
☒ Coibentazioni/Impermeabilizzazioni: *non verificabili o come sopra riportati;*
☒ Divisori: *non verificabili;*
☒ Infissi esterni: *serramenti in legno tipo rovere tinto scuro con vetrocamera senza oscuramenti; serramento in ferro con vetro singolo nel box;*
☒ Infissi interni: *porte tamburate del tipo a battente ove presenti, color noce; porta d'ingresso esterna di tipo cieco, in legno, rinforzata;*
☒ Pavimenti: *del tipo ceramico nella zona residenziale e in quella ad uso garage;*



- ☒ Impianto riscaldamento: attualmente non rilevabile
- ☒ Impianto sanitario: presente, di tipologia tradizionale ad elementi standard con boiler per l'ACS;
- ☒ Impianto gas: si presume presente;
- ☒ Impianto elettrico: presente e del tipo sottotraccia;
- ☒ Impianto climatizzazione: assente;
- ☒ Altri impianti : non presenti;
- ☒ Allaccio fognatura: *presente già prima del 1990*;
- ☒ Fonti rinnovabili : non presenti;
- ☒ Finiture esterne: facciate intonacate ed in parte tinteggiate di colore bianco; manto in coppi e in lastre di fibrocemento o simile, gronde in legno, canali, pluviali e lattoneria in alluminio verniciato colore "testa di moro";
- ☒ N. totale piani: uno fuori terra.
- ☐ Altro
- ☒ **Dimensione**¹⁵ ☐ Piccola ☒ Media ☐ Grande
- ☒ **Caratteri domanda e offerta**¹⁶ ☒ Lato acquirente
- ☒ Privato (investitore) ☐ Società ☐ Cooperativa ☐ Ente
- ☐ Privato ☐ Società ☐ Cooperativa ☐ Ente ☒ Lato venditore
- ☒ **Forma dimercato**¹⁷ ☒ Concorrenza monopolistica¹⁸ ☐ Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
- ☐ Oligopolio²⁰ ☐ Monopolio²¹ ☐ Monopolio bilaterale²²
- ☒ **Filtering**²³ ☒ Assente ☐ Up ☐ Down
- ☒ **Fase del mercato immobiliare**²⁴
- ☒ Recupero²⁵ ☐ Espansione²⁶ ☐ Contrazione²⁷ ☐ Recessione²⁸

Note: -----



2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica degli immobili staggiti³⁰

I beni, edificati prima del 1967, fanno parte delle case del nucleo storico, che si affacciano compatte sulla via principale secondo una cortina edilizia continua, mentre all'interno del cortile, che si diparte da un

andito comune carrabile, sono più articolate nella distribuzione planimetrica, che trova affacci fra il cortile comune e gli slarghi del costruito, che è articolato anche nelle suddivisioni fra le diverse proprietà.

Sviluppate sull'asse nord-sud, le unità a piano terra consistono in una autorimessa a sud, di buona superficie e notevole altezza, accessibile mediante un portone metallico a doppio battente. Il vano è illuminato anche da una finestra; presenta pavimentazione in piastrelle ceramiche e due pareti con rivestimento sempre in piastrelle. Un boiler è appeso sul divisorio verso l'alloggio, che è direttamente collegato al box da una porta tagliafuoco, non presente nelle schede catastali. L'impianto elettrico è, qui, del tipo sottotraccia.

Tornando nel cortile comune, una porta in legno massiccio immette direttamente alla zona giorno. Il locale che funge anche da ingresso non ha una chiara destinazione d'uso, dato che il rivestimento in piastrelle ceramiche alle pareti, non è completato da tubazioni di impianti tecnologici, se non quelli elettrico e d'illuminazione, del tipo sotto traccia. Una porta a nord immette ad un vano di passaggio, ad uso cottura, caratterizzato da soffitto in perline e con affaccio finestrato ad est. Esso immette ad un corridoio che distribuisce il reparto notte costituito da due camere, di cui quella a nord molto ampia e quella di minor superficie sempre con solaio perlinato, ed un piccolo bagno, finestrato. Nei locali non risultano apparecchi di riscaldamento. Le finestre ad ovest affacciano sul cortile comune, quelle ad est su proprietà terze, con scarsa visuale e luminosità. Sono comunque dotate di serramenti con vetrocamera, zanzariere ed inferriate. Lo stato di manutenzione è sufficiente.

Identificazione catastale³¹

☒ Comune Censuario: Mairano ☒ Tipologia Catasto ☒ Fabbricati ☒ Identificativo: Sezione urbana NCT ☒ Foglio 10 ☒ Particella 95 ☒ Subalterno 1

Confini Indicare i confini catastali: ☒ Nord: sub 2, stessa ditta ☒ Sud: altra proprietà ☒ Est: perimetrale e altra proprietà ☒ Ovest: cortile comune

- Sezione urbana NCT ☒ Foglio 10 ☒ Particella 95 ☒ Subalterno 2

Confini Indicare i confini catastali: ☒ Nord: altra proprietà ☒ Sud: sub 1, stessa ditta ☒ Est: perimetrale e altra proprietà ☒ Ovest: cortile comune e di altra proprietà

Nota: -----

Consistenza ☒ Rilievo ☒ Interno ed esterno ☐ Solo esterno

☒ Diretto in loco ☐ Collaboratore ☒ Desunto graficamente da:

☒ Planimetria catastale ☐ Elaborato grafico

Data del sopralluogo: 19/12/2025 e 5/01/2026

Nota:-----

Criterio di misurazione

☒ SEL³²- Superficie Esterna Lorda

☐ SIL³³- Superficie Interna Lorda

☐ SIN³⁴- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

	Indice mercantile ³⁵		Sup. corretta	
	m ²		100 %	m ²
Superficie principale	74,30			74,30
Superficie secondarie				



☐ Balcone	m ² _____	%	m ² _____
☐ Terrazzo	m ² _____	%	m ² _____
☐ Veranda	m ² _____	%	m ² _____
☐ Soffitta ³⁶	m ² _____	%	m ² _____
☐ Mansarda ³⁷	m ² _____	%	m ² _____
☐ Soppalco	m ² _____	%	m ² _____
☐ Loggiato	m ² _____	%	m ² _____
☐ Locali taverna	m ² _____	%	m ² _____
☐ Cantina separata ³⁹	m ² _____	%	m ² _____
☐ Accessorio separato ⁴⁰	m ² _____	%	m ² _____
☐ Portico	m ² _____	%	m ² _____
☒ Autorimessa (box)	m ² 21,50	50%	m ² 10,75
☐ Posto auto coperto (fabbricato)	m ² _____	%	m ² _____
☐ Posto auto coperto (tettoia)	m ² _____	%	m ² _____
☐ Posto auto scoperto	m ² _____	%	m ² _____
☐ Area di pertinenza	m ² _____	%	m ² _____
☐ Area condominiale ⁴¹ scoperta	m ² _____	%	m ² _____
☐ Area condominiale coperta	m ² _____	%	m ² _____
☐ Altro:	m ² _____	%	m ² _____
Superficie commerciale⁴²	totale m² 85,05	arrotondato a	m² 85,00

Note: Per gli indici mercantili si fa riferimento alle note e avvertenze contenute nel Borsino immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Brescia

Caratteristiche qualitative

I beni sono ubicati nel nucleo antico di Mairano, comune italiano situato nella zona della provincia di Brescia detta "bassa bresciana". Con una popolazione di circa 3500 abitanti, si estende in un'area prevalentemente pianeggiante, lambita a est dalla Seriola Molina. La superficie è di circa 11,53 Km2, con un'altitudine di 96 metri sul livello del mare. Il territorio, che comprende la frazione di Pievedizio a nord, dista circa 16,6 km dal capoluogo ed è servito dalla strada provinciale Brescia-Quinzano d'Oglio-Cremona. L'economia è caratterizzata da un mix di agricoltura tradizionale e un forte settore industriale/artigianale, con eccellenze nel settore siderurgico.

Caratteristiche delle unità oggetto di valutazione

- ☒ Livello di piano⁴³ Piano terra per l'alloggio e per l'autorimessa ☒ Ascensore⁴⁴ ☐ Presente
- ☒ Assente ☐ Vetustà dell'ascensore (anni) _____
- ☒ N. servizi:⁴⁵ 1 ☒ W.c. ☒ Lavabo ☒ Bidet ☐ Vasca ☐ Vasca con doccia ☐ Vasca con idromassaggio ☐ Doccia con idromassaggio ☒ Doccia ☐ Scaldabagno elettrico ☒ Vetustà del bagno (anni) 35 circa



Impianti in dotazione

☒ Riscaldamento: ☐ Presente ☒ Assente

Se presente indicare la tipologia ☐ Centralizzato ☐ Autonomo Alimentazione: ☐ metano ☐ gas

☐ gas propano liquido ☐ olio combustibile ☐ elettrico ☐ pompa di calore ☐ biocombustibili

☐ teleriscaldamento

☒ Elementi radianti: ☐ radiatori ☐ pavimento ☐ aria ☐ altro

☒ Condizionamento: ☐ Presente ☒ Assente

Se presente indicare se ☐ Totale ☐ Parziale : Vetustà (anni) _____

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

☒ Elettrico ☒ Presente : Vetustà (anni) 35 circa ☐ Assente

☒ Idraulico ☒ Presente : Vetustà (anni) 35 circa ☐ Assente

☒ Antifurto ☐ Presente : Vetustà (anni) _____ ☒ Assente

☒ Pannelli solari (fotovoltaico) ☐ Presente : Vetustà (anni) _____ ☒ Assente

☒ Impianto geotermico ☐ Presente : Vetustà (anni) _____ ☒ Assente

☒ Domotica ☐ Presente : Vetustà (anni) _____ ☒ Assente

Manutenzione fabbricato ⁴⁶ ☒ Minimo ⁴⁷ ☐ Medio ⁴⁸ ☐ Massimo ⁴⁹

Manutenzione unità immobiliare ⁵⁰ ☒ Minimo ⁵¹ ☐ Medio ⁵² ☐ Massimo ⁵³

Classe energetica ☐ Classe desunta dall'APE ☐ A+ ☐ A ☐ B ☐ C ☐ D ☐ E ☐ F ☐ G

☐ Non desumibile e non obbligatorio alla data di rilascio dell'agibilità

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

La precedente certificazione energetica, allegata all'ultimo atto notarile e scaduta in data 7/04/2020, poneva l'alloggio in classe G con 473,49 kwh/mq anno

Inquinamento

☒ Atmosferico ☒ Non rilevabile/Assente ☐ Presente

☒ Elettromagnetico ☒ Non rilevabile/Assente ☐ Presente

☒ Ambientale ☒ Non rilevabile/Assente ☐ Presente

☒ Acustico ☒ Non rilevabile/Assente ☐ Presente

Esposizione prevalente dell'immobile ⁵⁴ ☒ Minimo ⁵⁵ ☐ Medio ⁵⁶ ☐ Massimo ⁵⁷

Luminosità dell'immobile ⁵⁸ ☒ Minimo ⁵⁹ ☐ Medio ⁶⁰ ☐ Massimo ⁶¹

Panoramicità dell'immobile ⁶² ☒ Minimo ⁶³ ☐ Medio ⁶⁴ ☐ Massimo ⁶⁵

Funzionalità dell'immobile ⁶⁶ ☒ Minimo ⁶⁷ ☐ Medio ⁶⁸ ☐ Massimo ⁶⁹

Finiture dell'immobile ⁷⁰ ☒ Minimo ⁷¹ ☐ Medio ⁷² ☐ Massimo ⁷³



3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE ⁷⁴

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica ⁷⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☐ Fabbricato successivo al 01/09/1967 ☒ Fabbricato anteriore al 01/09/1967 ☐ Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 ☐ Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

I Titoli autorizzativi esaminati, solo dopo la loro consultazione, sono risultati riguardare principalmente altre unità appartenenti alla precedente proprietaria degli stessi beni in perizia, in minima parte le unità stesse o beni in comune (porzione di tetto, passaggio carraio). (Il carattere corsivo individua titoli non pertinenti)

☒ Concessione Edilizia:

C.E. con contributo n. 867 del 21.11.1988 al prot. 3336;

C.E. n. 31 del 15/06/1990 al prot. n. 1974;

C.E. n. 16 del 16/02/1991 al prot. n. 591 (P.E. n.1012);

P.E. n. 1045 al prot. n. 2834/91;

☐ Permesso di costruire

☒ Denuncia Inizio Attività:

DIA al prot. n. 1112 del 15.03. 2005 (P.E. n.470) per ristrutturazione fabbricato esistente;

DIA al prot. n. 889 del 22.03. 2005 (P.E. n.504) per manutenzione straordinaria della copertura

☐ Segnalazione Certificata di Inizio Attività ☐ Altro ☐ Pratiche in sanatoria ☐ Condonò edilizio

☒ Certificato Abitabilità/agibilità (ai sensi del DPR n. 425 del 22/04/1994) per silenzio assenso

☒ *Presente la richiesta al prot. n. 1042 del 2/03/2007, relativa alla C.E. 867/88 e DIA 470/05*

☒ *Presente la richiesta al prot. n. 1619 del 8/04/2007, senza indicazione della C.E., relativa alla porzione di costruito ante 1.9.1967* ☐ Assente ☐ Motivo assenza

1) Indicare la documentazione visionata della C.E. con contributo n. 867/1988:

- *Richiesta di rilascio C.E. per ristrutturazione casa in via Roma n. 35, al prot. 3336 del 21.11.1988;*
- *Tav 1 di rilievo e Tav 2 di progetto con estratto mappa, piante, prospetti e sezioni;*
- *Dichiarazione di inizio lavori al prot. n. 3972 del 7.12.1989.*

2) Indicare la documentazione visionata della C.E. con contributo n. 31/1990 – PE 945: alla formazione diandrone di accesso carraio" :

- *richiesta di C.E. al prot. n. 1974 del 15/06/1990;*
- *Tav di progetto e sovrapposizione con estratto mappa, piante, prospetti e sezioni;*
- *Autorizzazione e parere favorevole del 4/07/1990.*

3) Indicare la documentazione visionata della C.E. n. 16/1991 – PE 1012: variazioni in corso d'opera per murature e aperture e formazione nuova pensilina per ricovero autovetture":

- *richiesta di variante;*
- *autorizzazione del 20/03/1991;*
- *tav 1 con piante e sezioni di progetto e sovrapposizione per murature;*
- *tav 2 con pianta e sezione di progetto per nuova pensilina.*

4) Indicare la documentazione visionata della P.E. n. 1045 al prot. n. 2834/91 per manutenzione tetto fabbricato residenziale in via Roma":

-estratti di mappa;



- planimetria della porzione di tetto da sistemare;
- comunicazione dei lavori di manutenzione straordinaria da eseguire;
- parere favorevole.

5) Indicare la documentazione visionata della D.I.A. al prot. n. 1112 del 15.03.2005 (P.E. n.470) per ristrutturazione:

- denuncia opere in conglomerato cementizio al prot. n. 1868 del 2.05.2005 (P.E. n.5) ;
- relazione illustrativa opere in c.a.;
- tavola dei c.a.;
- tavole di piante, sezioni, prospetti progetto ristrutturazione;
- estratto mappa e documentazione fotografica;
- relazione struttura ultimata;
- nomina collaudatore;
- certificato di collaudo statico;
- scheda catastale.

6) Indicare la documentazione visionata della D.I.A. al prot. n. 889 del 22.03.2005 (P.E. n.504) per manutenzione straordinaria della copertura:

- estratto mappa;
- relazione tecnico illustrativa;
- documentazione fotografica;
- tavola con planimetria generale e sezioni.

7) Indicare la documentazione visionata della richiesta di abitabilità/agibilità al prot. n. 1042 del 2/03/2007:

- dichiarazione di fine lavori, presentazione documentazione e richiesta certificato abitabilità;
- certificato di conformità dell'impianto di riscaldamento, impianto sanitario, del gas esistente;
- certificato di conformità dell'impianto elettrico con materiali e visura camerale ditta installatrice;
- certificati di regolare esecuzione e vari del DL, barriere architettoniche, ecc.

8) Indicare la documentazione visionata della richiesta di abitabilità/agibilità al prot. n. 1619 del 8/04/2007:

- dichiarazione di fine lavori, presentazione documentazione e richiesta certificato abitabilità;
- certificato di idoneità statica del fabbricato esistente in via Roma n. 35, ante 1/09/1967;
- certificato di conformità dell'impianto idraulico alla regola dell'arte (datato giugno 1996) e relativo all'unità a piano terra a destra;
- visura per soggetto dei beni di proprietà della precedente intestataria da cui risultano anche i beni oggetto della presente relazione con schede catastali;
- dichiarazione di conformità sulle caratteristiche di isolamento;
- certificato di regolare esecuzione di lavori su costruzione esistente ante 1967 (mappali 104/p e 106 relativi ai beni in oggetto come risulta da vecchio estratto mappa).

Fonte documentazione visionata : Ufficio Tecnico – Archivio dell'Edilizia privata del Comune di Mairano
Data verifica urbanistica : 19/12/2025

Nota: 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 e completezza degli elementi forniti e messi a disposizione del perito. Tale verifica si limita ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli abilitativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende accertamenti sul rispetto delle norme tecniche di costruzione vigenti e/o degli elaborati tecnici esecutivi conseguenti ai titoli abilitativi nella loro costruzione.



Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico PGT ☒ Vigente: la 1° Variante al PGT 2017 è stata approvata con delibera C.C. n. 11 del 23.04.2025, pubblicata sul BURL serie avvisi e concorsi n. 24 del 11.06.2025 ☐ Adottato
Secondo il Piano delle Regole, i beni sorgono in zona "Nuclei di antica formazione: categoria A3 e A4". Le norme valevoli sono quelle all'art. 4.8 zona NAF delle N.T.A.

☒ Convenzione Urbanistica ☒ No ☐ Se Si inserire gli estremi della convenzione

☒ Cessioni diritti edificatori ☒ No ☐ Se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

☒ Vincoli urbanistici ☒ No ☐ Se Si quali:

☒ Vincoli ambientali ☒ No Nessuno ☐ Se Si quali:

☒ Vincoli paesaggistici ☒ No Nessuno ☐ Se Si quali:

Altro: Il Comune di Mairano ricade in zona sismica 3 (O.P.C.M. n. 3274/2003, aggiornata con D.G.R. dell'11.07.14 n. 2129 in vigore dal 10.04.2016 e aggiornata a dicembre 2020).

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

La sottoscritta Federica Venturini, iscritta all'Albo degli Architetti P. P. e C. della Provincia di Brescia al nr. 1977, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Mairano 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

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

☐ No, perché

☐ Si ed i costi complessivi e indicativi sono quantificati in :

Note: Dalle indagini svolte presso l'archivio dell'edilizia privata del comune di Mairano, non risulterebbero pratiche edilizie riguardanti l'autorizzazione all'edificazione dei beni in perizia, dichiarati risalire, dalla precedente proprietaria, a prima del 1/9/1967.

E' stata protocollata al prot. N. 1619 del 6/04/2007, la fine lavori (senza riferimento ad alcuna concessione edilizia), presentazione documenti e richiesta di agibilità dei beni (ai sensi del DPR n. 425 del 22/04/1994), cui è seguito il silenzio (assenso) dell'amministrazione. Il perito ne prende atto senza poter entrare nel merito della dichiarazione di cui sopra.

3.2 Rispondenza catastale ⁷⁶

Immobili identificati al Catasto Fabbricati del comune di Mairano (E841) al Foglio 10, Sezione urbana NCT, particelle:



☒ mappale **95 sub 1** via Roma n. 35, piano Terra, categoria C6, classe 3, consistenza 19 mq, Rendita € 26,49;

☒ mappale **95 sub 2** via Roma n. 35, piano Terra, categoria A3, classe 3, consistenza 5 vani, 73 mq, sup. escluse aree scoperte 73 mq, Rendita € 185,92.

☒ Documentazione visionata ☐ Direttamente presso Agenzia Entrate – Ufficio provinciale di Brescia - Territorio
☒ Dai siti web: Agenzia delle Entrate-Agenzia del Territorio

Elenco Documentazione visionata ☒ Visura attuale Catasto Fabbricati
☒ Schede Catastali
☐ Elaborato planimetrico
☐ Elenco immobili
☒ Estratto mappa
☐ Tipo mappale
☐ Tipo frazionamento
☐ Altro

Data verifica catastale: 4/12/2025

Nota: La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione scaricata dal sito dell'Agenzia delle Entrate, ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito. Il valutatore non si assume nessuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

La sottoscritta Federica Venturini, iscritta all'Albo degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Brescia al n. 1977, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata sul sito dell'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
☒ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: presenza di una apertura che collega internamente il locale denominato cucina (nella scheda planimetrica dell'alloggio, cioè sub 2) con l'autorimessa (sub 1); dal rilievo in loco il locale cucina è la stanza adiacente a nord, e questa stanza, oltre che ingresso all'unità fungerebbe da soggiorno.
Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione delle pratiche catastali: indicativamente € 650,00 comprensivo di diritti di presentazione, cassa e IVA del professionista.

Note:-----

3.3 Verifica della titolarità ⁷⁷



Inquadramento della titolarità

1) Tipo di atto: Compravendita

Notaio: Dott. Paola Esposito

Data atto: 9.04.2010

Repertorio: nr. 39545

Raccolta: nr. 13674

Estremi registrazione: Brescia, 21/04/2010 nr. 1499 serie 1T

Estremi trascrizione: Brescia, 23/04/2010 nr. 16773/9555

☒ Quota di proprietà ☒ Intera [1/1] del Sig. [REDACTED] c.f. [REDACTED]

☐ Parte: indicare la quota [__/__] Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari:

☒ Usufrutto ☒ No ☐ Sì se Sì indicare il nominativo _____

☒ Nuda proprietà ☒ No ☐ Sì se Sì indicare il nominativo _____

Nota: i nominativi dei soggetti diversi dagli esecutati dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita

Condizioni limitanti per i beni oggetto di stima

☒ Servitù ☐ Non sono presenti servitù ☒ Sono presenti servitù ☒ da titolo: trattasi di servitù di passaggio pedonale e carraio da esercitarsi per tutta la larghezza e lunghezza dell'androne posto al numero civico 35 di via Roma, a favore degli immobili in oggetto, costituita con verbale di conciliazione costitutivo di diritti reali, trascritto a Brescia con nota in data 26/10/2001 ai nn. 40472/25525

☐ apparenti

☒ Vincoli ☒ No ☐ Sì se Sì quali

☒ Oneri ☒ No ☐ Sì se Sì quali

☒ Pesi ☒ No ☐ Sì se Sì quali

☒ Gravami ☒ No ☐ Sì se Sì quali:

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☒ Libero

☐ Occupato (vedasi note) Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dagli esecutati, specificando gli estremi di registrazione

☐ Tipo di contratto:

☐ €/anno €

☐ Rata mensile €



☐ Durata in anni:

☐ Scadenza contratto:

☐ Estremi registrazione: N. 3441 serie 3T del 1.07.2021

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

☐ Si

☐ No, se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate 19/12/2025

Note: -----

4 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente ⁷⁸

Dalle informazioni assunte non si rilevano particolari formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che potranno restare a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria e/o vincoli di carattere storico/artistico.

Dall'indagine esperita non risulta alcun amministratore, trattandosi di unità indipendenti.

5 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

Fino al 24/01/2026 i beni oggetto della presente relazione risultano in ditta al Sig. [REDACTED], c.f. [REDACTED] liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalità:

Iscrizione del **23/04/2010** – R.G. 16774– R.P. 4070

Pubblico Ufficiale: Notaio Esposito Paola, Rep. 39546/13675 del 9/04/2010

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore della [REDACTED]
[REDACTED] " con sede in Brescia;

Trascrizione del **27/05/2025** – R.G. 23977 – R.P. 16531

Pubblico Ufficiale: Ufficiale giudiziario -Corte d'Appello di Brescia, Rep. 2108 del 31/03/2025

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili, a favore della "[REDACTED]" con sede in Milano.

Note : -----



6 Fasi – Accertamenti e date delle indagini

Le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione, sono sintetizzati come segue.

21.11.2025 - Tribunale di Brescia: giuramento telematico;

23.11.2025 - Tribunale di Brescia: accesso al fascicolo telematico e scaricamento documenti;

1.12.2025 - Richiesta di copia atto notarile di acquisto con ricevimento della copia in data 1.12.2025;

1.12.2025 – Comune di Mairano: richiesta accesso atti e ricerca pratiche edilizie all'ufficio tecnico-edilizia privata;

4.12.2025 - Accesso telematico all'Agenzia delle Entrate/Servizi catastali: visure catastali attuali, estratto mappa, schede dei beni;

4.12.2025 - Invio comunicazione al proprietario di convocazione sopralluogo concordato con il custode, che spediva raccomandate R.R. congiunte alle parti;

18.12.2025- Agenzia delle Entrate/Ufficio locazioni DP Brescia: richiesta via e-mail sulla verifica di eventuali contratti di locazione, con risposta del 19.12.2025

19.12.2025 – Comune di Mairano: presa visione delle pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico-edilizia privata;

19.12.2025 – Comune di Mairano: sopralluogo esterno ai beni;

5.01.2026 – Comune di Mairano: sopralluogo interno ai beni;

23.01.2026 – Ispezione telematica e download estratti PGT Comune di Mairano (Bs);

24.01.2026 - Accesso all'Agenzia delle Entrate/Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare: ispezione ipotecaria;

30.01.2026 – Invio telematico perizia di stima al Tribunale di Brescia.

7 Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

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



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

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione: nessuna

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico : nessuna

Verifica del migliore e più conveniente uso ⁷⁹ (HBU_ Highest and Best Use)

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

☒ Si

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



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

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

☒ Metodo del confronto

☐ MCA⁸⁰ con nr. comparabili

☐ Sistema di Stima⁸¹

☐ MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili

☐ Sistema di ripartizione⁸²

☐ Analisi di regressione⁸³ semplice con nr. ____ dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

☒ Altro: metodo sintetico, parametrico- comparativo e per fonti

☐ Finanziario⁸⁴

☐ Capitalizzazione diretta⁸⁵

☐ Capitalizzazione finanziaria⁸⁶

☐ Analisi del flusso di cassa scontato⁸⁷

☐ Dei costi

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione. In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 / 1

Per quanto concerne gli immobili identificati al Catasto Fabbricati di Mairano al Foglio 10, Sezione urbana NCT, mappale 95:

sub 1 via Roma 35, Piano terra, categoria C/6, classe 3, cons. 19 mq, Rendita € 26,49;

sub 2 via Roma 35, Piano terra, categoria A/3, classe 3, cons. vani 5, sup tot. 73 mq escluse aree scoperte, Rendita € 185,92;



il più probabile **valore in libero mercato** del Lotto 1/1, con la piena proprietà, viene di fatto quantificato in **€ 78.450,00** (settantottomilaquattrocentocinquanta/00 Euro, al netto di decurtazioni e correzioni) (vedasi allegato I).

Note : -----

9. Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta esperta incaricato dal Tribunale: Arch. Federica Venturini, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al n. 1977, 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.



Data rapporto valutazione: 30/01/2026

Timbro e firma



Ad esclusione delle procedure di Autorità giudiziaria, è vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento alla stesso o alle somme valutative in esso contenute, al nome del valutatore ed alle associazioni a risulta iscritto, senza il consenso scritto del tecnico incaricato.

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. **Analisi estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato** (allegato I)
2. Rilievo fotografico esterno ed interno
3. Atto di provenienza
4. Titoli autorizzativi comunali
5. Estratti Pgt comunali con cartografia e norme tecniche
6. Estratto mappa catastale
 - 6.1 Visure attuali catastali
 - 6.2 Schede catastali
7. Risposta Agenzia Entrate sulla verifica locazioni
8. Ispezioni ipotecarie
 - 8.1. Nota di trascrizione pignoramento immobiliare
 - 8.2 Ispezioni sintetiche telematiche alla data della perizia
9. Estratti Borsini immobiliari: Probrixia CCIAA di Brescia e Banca dati Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate
10. Tavola di rilievo stato di fatto con difformità riscontrate rispetto alle schede catastali

11 Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Manuale di Best Pratiche, Crif

Arch. Graziano Castello, Manuale operativo degli standard di stima immobiliare, Pubblicazioni Omi

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla Borsa immobiliare di Brescia Probrixia, Camera di Commercio di Brescia



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'immobile 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 ripristinare 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 immobiliare.*

¹⁴ *Loft: può essere anche un attico.*

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

³⁵ *Rapporto mercantile superficario* (π_i): riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) π_i di una superficie secondaria generica x_i (con $i=2,3,\dots,k$) e il prezzo unitario (o marginale) π_1 della superficie principale x_1 nel modo seguente: $\pi_i = \pi_1 : p_1$

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁵⁰ *Manutenzione unità immobiliare*: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo

stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche

Analisi della documentazione ante '67

Verifica delle tavole progettuali

Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ALLEGATO 1

La presente perizia di stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti dal valutatore presso gli uffici pubblici, ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legato alla veridicità degli elementi reperiti e messi a disposizione del perito.

Il rapporto di valutazione tiene conto dell'analisi del mercato e delle sue peculiarità, in particolare delle condizioni di mercato, tempi di marketing, margine di guadagno atteso dall'acquirente.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente definito e limitato alla finalità stabilita e alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo finale derivante dalla sua assegnazione.

Sviluppo della valutazione

Per effettuare la stima del più probabile valore di mercato del LOTTO UNICO il CTU, non avendo a disposizione dati di compravendite recenti avvenute per beni simili, ha optato per il metodo basato sul "confronto diretto" del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia e dimensione.

Il prezzo così individuato può essere "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti, scelti a discrezione del valutatore e secondo sua esperienza, che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile da stimare. Le fonti utilizzate sono di due tipi.

La prima indiretta fornisce un'indicazione orientativa sulla scorta di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate; la seconda, condotta in ambito fiduciario, si basa sulle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima, desumibili da operatori immobiliari dislocati in loco.

LOTTO 1/1 Appartamento con autorimessa

A) CALCOLO DEL VALORE DI STIMA

Le "fonti accreditate" o "indirette" prese in considerazione sono:

1) Agenzia del Territorio Quotazioni OMI Anno 2025/I semestre (ultimo disponibile)

Centrale MAIRANO Cod. Zona B1, Microzona catastale 1, Destinazione residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato	
<u>Abitazioni civili</u>	NORMALE	min	max
Superficie lorda	Catastale /commerciale	€ 920,00	€ 1.200,00
<u>Autorimessa</u>	NORMALE	min	max
Superficie lorda	Catastale /commerciale	€ 520,00	€ 740,00

2a) Listino immobiliare 2022 Pro-Brixia C.C.I.A. di Brescia

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato	
<u>Residenziale</u> (senza specifica)	Agibile 1	min.	max
Superficie Lorda commerciale	(20-25 anni)	€ 570,00	€ 900,00

2b) Listino immobiliare 2022 Pro-Brixia C.C.I.A. di Brescia

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato	
<u>Residenziale</u> (senza specifica)	Agibile 2	min.	max
Superficie Lorda commerciale	(30-35 anni)	€ 430,00	€ 500,00

Le "indagini da fonti fiduciarie" hanno permesso di sapere che la zona ove posti i beni è la più vecchia del paese, comoda alla maggior parte dei servizi, anche se mancano parcheggi e aree verdi.

Purtroppo non tutti gli edifici del centro sono stati oggetto di riqualificazione/riuso e questo può ripercuotersi sulle condizioni ambientali: alcuni affacci aprono sul degrado degli edifici rurali vicini, in stato di abbandono. Per quanto riguarda le dinamiche insediative dell'abitato, si registra una situazione economico sociale di tipo misto fra residenti italiani e stranieri.

Gioca a favore dell'appetibilità sul mercato, il fatto che l'appartamento, di tipologia trilocale con cottura separata, è posto al piano terra ed è dotato di autorimessa pertinenziale molto ricercata poiché rara.

Detto ciò, basandosi sul metodo del confronto sintetico comparativo, si ritiene di poter esprimere un valore unitario medio di €/mq 1.100,00 per l'appartamento, cui applicare, nel calcolo della stima, dei ragguagli in



considerazione delle specificità (intrinseche ed estrinseche) emerse per il caso in esame.

Per le abitazioni, il coefficiente totale globale relativo ai parametri presi in considerazione per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'unità, si determina quale prodotto di tutti i coefficienti esposti nella tabella seguente:

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
TIPOLOGIA	Casa singola	1,04
VETUSTA'	Da 20 a 40 anni (per interventi eseguiti)	0,9
FINITURE	Civili	1
MANUTENZIONE	Scadente	0,95
ASCENSORE	Assente o inutile	1
SERVIZI IGIENICI	Singolo (per unità fino a 4 vani)	1
RISCALDAMENTO	Autonomo (al momento assente)	1
CONDIZIONATORE	Assente	1
INFISSI ESTERNI	Assenti	0,96
FINISTRATURE	Doppi vetri	1
SPAZI COMUNI	Cortile comune	1,02
ESPOSIZIONE	Cortile interno	0,9
Coefficiente globale		0,783

Si determina il valore unitario dell'immobile applicando il coefficiente totale di comparazione al valore unitario medio scelto sopra:

$$\begin{aligned} \text{Val. unitario specifico} &= K_{\text{tot}} \times \text{Val. medio di riferimento} \\ &= 0,783 \times 1.100,00 \text{ €/mq} = 861,30 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

Valore unitario arrotondato = € 862,00 (diconsi Euro ottocentosessantaduemila/00) per metro quadro.

Il valore di stima unitario assunto è moltiplicato per la superficie commerciale di ogni elemento, ricavata da quella reale per il suo coefficiente mercantile, che tiene conto del differente valore commerciale dell'elemento rispetto all'edificio abitabile, per il quale il coefficiente assume il valore pari all'unità, addivenendo ad un valore del compendio immobiliare residenziale sotto riportato.

L'autorimessa, che si considera facente parte del Lotto unico con il residenziale, è valutata separatamente in funzione della sua appetibilità sul mercato, ritenendo congruo un valore di €/mq 700,00.

Da cui:

VALORE di mercato dei beni al LOTTO 1/1		Sez NCT, fg 10, Mapp. 95 sub 1 e 2	
	Superficie commerciale (Mq)	Stima unitaria	Stima
Appartamento (sub 2)	74,30	€/mq 862,00	€ 64.046,60
Autorimessa (sub 1)	21,50	€ 700,00	€ 15.050,00
Totale immobili			€ 79.096,60
Deprezamenti			
Detrazione per costi di regolarizzazione spese condominiali arretrate			- € 0,00
Detrazione per costi di regolarizzazione catastale			-€ 650,00
Detrazione per costi di regolarizzazione edilizia			- € 0,00
Totale			€ 78.446,60
Arrotondato a (diconsi settantottomilaquattrocentocinquanta/00 euro)			
Stima			€ 78.450,00



Conclusioni

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate, il Ctu ritiene congruo per il lotto Unico formato dall'unità residenziale comprensiva delle pertinenze esclusive e comuni, un **valore di mercato finale di € 78.450,00 (diconsi Euro settantottomilaquattrocentocinquanta/00)** al netto dei deprezzamenti, con un valore di circa €/mq 860,00 per la destinazione residenziale ed €/mq 700,00 per l'autorimessa.

Brescia, 30.01.2026

