

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 257-2020

Riunita alla procedura n. /

Giudice delegato: Dott. PERNIGOTTO ALESSANDRO

Anagrafica

Creditore procedente: Guber Banca S.P.A.

Rappresentato dall'Avvocato Maurizio Miceli Sopo

Esecutato Omissis

Rappresentato dall'Avvocato /

Intervenuti alla data di stima /

Esperto incaricato: **Geom. Giordano Conter**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4627, con studio in Via A. De Gasperi n°1 Castel Mella (BS), Tel. 0302550249 e 3385841980, posta elettronica geometra@giordanoconter.it – posta certificata giordano.conter@geopec.it

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto :	10/09/2020
Conferimento d'incarico di stima e giuramento :	29/09/2020
Data della consegna del rapporto di valutazione :	03/11/2020
Udienza per la determinazione della modalità di vendita :	05/02/2021

Identificazione dei lotti

Gli immobili oggetto della presente sono individuati da sei unità immobiliari con le relative corte.

Si ritiene corretto predisporre i seguenti lotti: il lotto n°1 formato da abitazione al piano terra identificata alla particella 66 subalterno 1 e 3 specificando che il sedime dell'immobile ricomprende anche parte della corte comune particella 65 (ne consegue che prima della messa in asta dell'immobile è obbligatorio provvedere all'aggiornamento catastale come meglio descritto di seguito) e il lotto n°2 formato da abitazione al piano primo e secondo identificata alla particella 66 subalterno 2.

Vi sono poi tre unità immobiliari produttive contigue che potrebbero essere messe in vendita in unico lotto ovvero singolarmente. A parere del sottoscritto, si ritiene più appetibile la vendita separata in tre lotti distinti anche col medesimo impiego attuale (oggi utilizzate da tre ditte distinte) e per questo vengono formati il lotto n°3, laboratorio identificato alla particella 64 subalterno 3, lotto n°4, laboratorio identificato alla particella 64 subalterno 4 e lotto n°5, fabbricato per attività industriale identificato alla particella 61.

Tutte queste unità immobiliari hanno la peculiarità della promiscuità degli impianti (unico impianto elettrico, riscaldamento a GPL con unico serbatoio, acqua derivata da



unico pozzo) e delle corti ove vi sono accessi obbligati che necessitano di specifiche definizioni e regolamenti in sede di vendita con l'esatta definizione delle eventuali servitù.



LOTTO NR. 1 di 5

Descrizione sintetica

Trattasi di appartamento al piano terra con porticato esclusivo e corte comune con altre unità immobiliari.

Ubicazione

Gottolengo (BS) Via Cascina Maria Rosa n°14 (in alcuni documenti identificato come Frazione Solaro n°7)

Identificativi catastali

Foglio 4 Sez. NCT particella 66 subalterno 1 e 3 specificando che il sedime dell'immobile ricomprende anche parte della corte comune particella 65 (ne consegue che prima della messa in asta dell'immobile è obbligatorio provvedere all'aggiornamento catastale come meglio descritto di seguito).

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà Proprietà

Divisibilità dell'immobile No

Più probabile valore in libero mercato **€. 311.000,00 (euro trecentoundicimila/00).**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **€. 280.000,00 (euro duecentottantamila/00).**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione e non agevola le compravendite.

Adut documentale e Due Diligence



Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No

Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato Si No

Spese condominiali arretrate Si No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Si No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Si No

Limitazioni

Assunzioni limitative Si No

Condizioni limitative Si No

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

ISCRIZIONE del 24/04/2008 - Registro Particolare 4375 Registro Generale 19119 -

Pubblico ufficiale NICOLI FRANCESCO Repertorio 18276/6153 del 16/04/2008 -

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 29/11/2016 - Registro Particolare 29066 Registro Generale 47369

- Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 48203/24883 del 17/12/2015

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 10/05/2019 - Registro Particolare 13168 Registro Generale - Pub-

blico ufficiale VEROLANUOVA Repertorio 467/9990 del 18/08/2016 - ATTO PER CAUSA

DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE



TRASCRIZIONE del 29/06/2020 - Registro Particolare 13290 Registro Generale 21030

Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 3535 del 09/06/2020 - ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



LOTTO NR. 2 di 5*Descrizione sintetica*

Trattasi di appartamento al piano primo composto da ingresso, cucina, soggiorno, pranzo, ripostiglio, bagno, due camere con accesso da portico e scala esclusiva esterna ove vi è anche una lavanderia. Da scala interna si accede al piano secondo ove è presente una mansarda, un bagno e un sottotetto.

Ubicazione

Gottolengo (BS) Via Cascina Maria Rosa n°14 (in alcuni documenti identificato come Frazione Solaro n°7)

Identificativi catastali Foglio 4 Sez. NCT particella 64 subalterno 2.

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà Proprietà

Divisibilità dell'immobile No

Più probabile valore in libero mercato **€. 168.000,00 (euro centosessantotto-mila/00).**

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

€. 151.000,00 (euro centocinquatunomila/00).

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione e non agevola le compravendite.

Adut documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No



Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato Si No

Spese condominiali arretrate Si No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Si No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Si No

Limitazioni

Assunzioni limitative Si No

Condizioni limitative Si No

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

ISCRIZIONE del 24/04/2008 - Registro Particolare 4375 Registro Generale 19119 -

Pubblico ufficiale NICOLI FRANCESCO Repertorio 18276/6153 del 16/04/2008 -

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 29/11/2016 - Registro Particolare 29066 Registro Generale 47369

- Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 48203/24883 del 17/12/2015

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 10/05/2019 - Registro Particolare 13168 Registro Generale - Pub-

blico ufficiale VEROLANUOVA Repertorio 467/9990 del 18/08/2016 - ATTO PER CAUSA
DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 29/06/2020 - Registro Particolare 13290 Registro Generale 21030



Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 3535 del 09/06/2020 - ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



LOTTO NR. 3 di 5*Descrizione sintetica*

Trattasi di laboratorio con annessa tettoia.

Ubicazione Gottolengo (BS) Via Frazione Solaro n°7*Identificativi catastali* Foglio 4 Sez. NCT particella 64 subalterno 3.*Quota di proprietà* 1/1*Diritto di proprietà* Proprietà*Divisibilità dell'immobile* No*Più probabile valore in libero mercato* **€. 201.000,00 (euro duecentomila/00).***Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)* **€. 181.000,00 (euro centottantunomila/00).***"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile*

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione e non agevola le compravendite.

Adut documentale e Due DiligenceConformità edilizia Si NoConformità catastale Si NoConformità titolarità Si No**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**Immobile occupato Si NoSpese condominiali arretrate Si NoServitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Si No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Si No

Limitazioni

Assunzioni limitative Si No

Condizioni limitative Si No

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

ISCRIZIONE del 24/04/2008 - Registro Particolare 4375 Registro Generale 19119 -

Pubblico ufficiale NICOLI FRANCESCO Repertorio 18276/6153 del 16/04/2008 -

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 29/11/2016 - Registro Particolare 29066 Registro Generale 47369

- Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 48203/24883 del 17/12/2015

- ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 10/05/2019 - Registro Particolare 13168 Registro Generale 20897

- Pubblico ufficiale VEROLANUOVA Repertorio 467/9990 del 18/08/2016

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 29/06/2020 - Registro Particolare 13290 Registro Generale 21030

- Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 3535 del 09/06/2020 - ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



LOTTO NR. 4 di 5*Descrizione sintetica*

Trattasi di laboratorio con ufficio, servizi igienici e spogliatoio, centrale termica.

Ubicazione

Gottolengo (BS) Via Frazione Solaro n°7

Identificativi catastali

Foglio 4 Sez. NCT particella 64 subalterno 4.

Quota di proprietà

1/1

Diritto di proprietà

Proprietà

Divisibilità dell'immobile

No

Più probabile valore in libero mercato **€. 141.000,00 (euro centoquarantunomila/00).**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **€. 127.000,00 (euro centoventisettemila/00).**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione e non agevola le compravendite.

Adut documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

 Si No

Conformità catastale

 Si No

Conformità titolarità

 Si No**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato

 Si No

Spese condominiali arretrate Si No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Si No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Si No

Limitazioni

Assunzioni limitative Si No

Condizioni limitative Si No

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

ISCRIZIONE del 24/04/2008 - Registro Particolare 4375 Registro Generale 19119 -

Pubblico ufficiale NICOLI FRANCESCO Repertorio 18276/6153 del 16/04/2008 -

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 29/11/2016 - Registro Particolare 29066 Registro Generale 47369

- Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 48203/24883 del 17/12/2015

- ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 10/05/2019 - Registro Particolare 13168 Registro Generale 20897

- Pubblico ufficiale VEROLANUOVA Repertorio 467/9990 del 18/08/2016

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 29/06/2020 - Registro Particolare 13290 Registro Generale 21030

- Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 3535 del 09/06/2020 - ATTO



ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



LOTTO NR. 5 di 5*Descrizione sintetica*

Trattasi di fabbricato specifico per attività industriale con tettoia e servizi

Ubicazione

Gottolengo (BS) Via Frazione Solaro n°7

Identificativi catastali Foglio 4 Sez. NCT particella 61*Quota di proprietà* 1/1*Diritto di proprietà* Proprietà*Divisibilità dell'immobile* No*Più probabile valore in libero mercato* **€. 322.000,00 (euro trecentoventiduemila/00).***Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)* **€. 290.000,00 (euro duecentonovanamila/00).***"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile*

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione e non agevola le compravendite.

Adut documentale e Due DiligenceConformità edilizia Si NoConformità catastale Si NoConformità titolarità Si No**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**Immobile occupato Si No

Spese condominiali arretrate Si No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Si No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Si No

Limitazioni

Assunzioni limitative Si No

Condizioni limitative Si No

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

ISCRIZIONE del 24/04/2008 - Registro Particolare 4375 Registro Generale 19119 Pubblico ufficiale NICOLI FRANCESCO Repertorio 18276/6153 del 16/04/2008 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 29/11/2016 - Registro Particolare 29066 Registro Generale 47369

Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 48203/24883 del 17/12/2015

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 10/05/2019 - Registro Particolare 13168 Registro Generale 20897

Pubblico ufficiale VEROLANUOVA Repertorio 467/9990 del 18/08/2016 ATTO PER

CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 29/06/2020 - Registro Particolare 13290 Registro Generale 21030

Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 3535 del 09/06/2020 ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Indice

LOTTO 1 di 5.....	20
1. Inquadramento dell'immobile	20
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	23
3. Audit documentale e Due Diligence	27
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	27
3.2 Rispondenza catastale	32
3.3 Verifica della titolarità	33
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	36
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	36
LOTTO 2 di 5	37
1. Inquadramento dell'immobile	37
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	40
3. Audit documentale e Due Diligence	44
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	45
3.2 Rispondenza catastale	49
3.3 Verifica della titolarità	50
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	52
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	53
LOTTO 3 di 5.....	54
1. Inquadramento dell'immobile	54
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	57
3. Audit documentale e Due Diligence	61
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	61



	3.2 Rispondenza catastale	65
	3.3 Verifica della titolarità	67
	4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	69
	5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	69
	LOTTO 4 di 4.....	71
	1. Inquadramento dell'immobile	71
	2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	74
	3. Audit documentale e Due Diligence	78
	3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	78
	3.2 Rispondenza catastale	83
	3.3 Verifica della titolarità	84
	4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	86
	5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	86
	LOTTO 5 di 5.....	88
	1. Inquadramento dell'immobile	88
	2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	91
	3. Audit documentale e Due Diligence	95
	3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	95
	3.2 Rispondenza catastale	99
	3.3 Verifica della titolarità	100
	4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	102
	5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	102
	COMUNE A TUTTI I LOTTI	104
	6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	104



7. Analisi estimativa	105
8. Riepilogo dei valori di stima	108
9. Dichiarazione di rispondenza	110
10. Elenco documentazione da allegare al rapporto di valutazione	112
Note di riferimento	113



LOTTO 1 di 5

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

- Provincia : Brescia Comune : Gottolengo
- Frazione : Solaro Località :
- Quartiere : Via/Piazza : Via Cascina Maria Rosa n°14 (in alcuni documenti identificato come Frazione Solaro n°7)

Zona

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

Mappa geografica (google maps)



Destinazione urbanistica dell'immobile³

- Residenziale Direzionale⁴ Commerciale
- Turistico – ricettivo Industriale Artigianale
- Terziario⁵ Sportiva Agricolo



Tipologia immobiliare⁶ Terreno Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione): nuovo⁷ ristrutturato⁸ seminuovo⁹ usato¹⁰ rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

 indipendente in condominio**Tipologia edilizia dei fabbricati¹²** fabbricato storico fabbricato singolo fabbricato in linea fabbricato rurale fabbricato a schiera fabbricato bifamiliare fabbricato tipico fabbricato a corte**Tipologia edilizia unità immobiliari¹³** appartamento appartamento (attico) appartamento (loft)¹⁴ villa villino villetta a schiera autorimessa (garage/box) posto auto coperto (fabbricato) posto auto coperto (tettoia) posto auto scoperto cantina (locale di sgombero) altro**Caratteristiche generali dell'immobile***Descrizione sintetica**Trattasi di appartamento al piano terra da zona giorno, disimpegno, cinque camere, tre bagni, lavanderia, ripostiglio e portico esclusivo.* Struttura in elevazione: muratura portante Solai : laterocemento intonacato Copertura : Murature perimetrali : laterizio intonacato

Coibentazioni/Isolamenti :

Divisori tra unità :

Infissi esterni : legno

Infissi interni : legno

Pavimenti e rivestimenti : ceramica

Impianto riscaldamento : a caloriferi in ghisa e caldaia a gpl

Impianto sanitario : per i servizi igienici e cucina, da pozzo

Impianto gas :

Impianto elettrico : opportunamente distribuito

Impianto climatizzazione :

Altri impianti :

Allaccio fognatura :

Fonti rinnovabili :

Finiture esterne :

N. totale piani : piano terra per il lotto, tre piani fuori terra per l'immobile

Altro :

Dimensione¹⁵

Piccola

Media

Grande

Caratteri domanda e offerta¹⁶

Lato acquirente

Privato

Società

Cooperativa

Ente

Lato venditore

Privato

Società

Cooperativa

Ente

Forma di mercato¹⁷

Concorrenza monopolistica¹⁸

Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹



Oligopolio²⁰ Monopolio²¹ Monopolio bilaterale²²

Filtering²³

Assente Up Down

Fase del mercato Immobiliare²⁴

Recupero²⁵ Espansione²⁶ Contrazione²⁷ Recessione²⁸

Altro

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.

Descrizione sintetica dell'immobile³⁰

Trattasi di appartamento al piano terra da zona giorno, disimpegno, cinque camere, tre bagni, lavanderia, ripostiglio e portico esclusivo.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario Gottolengo

Tipologia Catasto Terreni Fabbricati

Foglio 4 Sezione NCT Particella 66 Subalterno 1, 3 e parte di mappale 65

Prima della messa in asta dell'immobile è obbligatorio provvedere all'aggiornamento catastale.

Confini

Nord Mappale 65 Sud Mappale 65

Est mappale 65 Ovest Mappale 65

Per maggior dettaglio si vedano gli elaborati catastali allegati.



ConsistenzaRilievo Interno ed esterno (solo per controllo) Solo esterno Diretto in loco Collaboratore

Desunto graficamente da:

 Planimetria catastale Elaborato grafico (atto autorizzativo) Elaborato grafico (generico) Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 28/10/2020**Criterio di misurazione** SEL - Superficie Esterna Lorda³² SIL - Superficie Interna Lorda³³ SIN - Superficie Interna Netta³⁴**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale mq 366,00

Superficie secondarie

 Portico mq 61,18 x 50% mq 30,59 Area condominiale³⁵ scoperta mq 2.700 (non esclusiva)**Superficie commerciale³⁶** mq 396,59**Caratteristiche qualitative****Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione** Livello di piano³⁷ TerraAscensore³⁸ Presente Assente Vetustà dell'ascensore (anni)N. servizi³⁹ 3

Primo bagno



W.c. Lavabo Bidet Doccia

Doccia con idromassaggio Vasca

Vasca con doccia Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico Vetustà del bagno (anni) > 20 anni

Secondo bagno

W.c. Lavabo Bidet Doccia

Doccia con idromassaggio Vasca

Vasca con doccia Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico Vetustà del bagno (anni) > 20 anni

Terzo bagno

W.c. Lavabo Bidet Doccia

Doccia con idromassaggio Vasca

Vasca con doccia Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico Vetustà del bagno (anni) > 20 anni

Impianti in dotazione

Riscaldamento Assente Presente : Vetustà (anni) > 20 anni

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato Autonomo

Alimentazione: metano gas propano liquido

olio combustibile elettrico

pompa di calore biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori pavimento/soffitto aria altro



Condizionamento Presente Assente

Se presente indicare se

Totale Parziale : Vetustà (anni) > 10 anni

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Elettrico Presente : Vetustà (anni) > 20 anni Assente

Idrraulico Presente : Vetustà (anni) > 20 anni 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 fabbricato⁴⁰

Minimo⁴¹ Medio⁴² Massimo⁴³

Manutenzione unità immobiliare⁴⁴

Minimo⁴⁵ Medio⁴⁶ Massimo⁴⁷

Classe energetica Classe desunta dall'ACE

A+ A B C

D E F G

Non desumibile

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

Inquinamento

Atmosferico Assente Presente



Acustico Assente Presente

Elettromagnetico Assente Presente

Ambientale Assente Presente

Esposizione prevalente dell'immobile⁴⁸

Minimo⁴⁹ Medio⁵⁰ Massimo⁵¹

Luminosità dell'immobile⁵²

Minimo⁵³ Medio⁵⁴ Massimo⁵⁵

Panoramicità dell'immobile⁵⁶

Minimo⁵⁷ Medio⁵⁸ Massimo⁵⁹

Funzionalità dell'immobile⁶⁰

Minimo⁶¹ Medio⁶² Massimo⁶³

Finiture dell'immobile⁶⁴

Minimo⁶⁵ Medio⁶⁶ Massimo⁶⁷

Altro

3. Audit documentale e Due Diligence⁶⁸

***3.1 Legittimità edilizia – urbanistica*⁶⁹**

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

Titoli autorizzativi esaminati

Permesso di costruire 30/2007 del 07/07/07



Dia prot. 972 del 18/02/2003

Dia prot. 483 del 24/01/2003

Dia prot. 482 del 24/01/2003

Concessione edilizia 47 del 04/11/2002

Concessione edilizia 58 del 23/08/1978

Certificato Abitabilità

Presente : nr del

Assente

Motivo assenza Mai presentato

Indicare la documentazione visionata Tutto quanto sopra elencato

Fonte documentazione visionata Ufficio tecnico comunale

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 14/10/2020

In merito alla documentazione visionata si specifica che la Dia prot. 482 del 24/01/2003 prevedeva la realizzazione di cabina elettrica mai realizzata.

In merito al Permesso di costruire 30/2007 del 07/07/07 si specifica che non sono mai stati pagati gli oneri concessori e non è mai stato ritirato.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

Convenzione Urbanistica No Si

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No Si

Vincoli ambientali No Si

Vincoli paesaggistici No Si



Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Geom. Giordano Conter**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4627, con studio in Via Alcide De Gasperi n°1 Castel Mella (BS), Tel. 0302550249 e 3385841980, posta elettronica geometra@giordanoconter.it – posta certificata giordano.conter@geopec.it, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di 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: per il Permesso di costruire 30/2007 del 07/07/07 non sono mai stati pagati gli oneri concessori, non è mai stato ritirato e non è stata trovata inizio lavori. Si è posto un quesito al tecnico comunale in merito alla legittimità del titolo e di seguito si riporta quanto riportato nella risposta: *"in merito alle pratiche edilizie n. 30 del 09/07/2007 oggetto di procedura del Tribunale di BS, sono ad indicarle quanto segue: la prescrizione del diritto allo stesso è per il 09/07/2021 (termine decennale dalla fine lavori). L'ufficio dopo ampia discussione ritiene di sposare la tesi più vicina al cittadino ossia che il titolo abilitativo ESISTE ma tuttavia si deve comunque verificare la conformità delle opere eventualmente realizzate rispetto ai titoli edilizi rilasciati ed agire di conseguenza come da dpr380/2001 da art.36 e seguenti. In merito al fatto che vi sia un possibile acquirente sono caricati su di esso gli obblighi di versamento dei contributi di costruzione mai*



versati (sempre che le opere di cui ai PDC 31 siano state ovviamente realizzate)

Si è chiesto di conseguenza una quantificazione degli oneri e sanatoria per il quale si riporta la seguente risposta:

Il mancato o ritardato versamento del contributo di costruzione del titolo abilitativo esistente ma mai ritirato (ammesso che le opere siano state comunque eseguite, il che è ancora da verificare da parte sua) comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.42 del dpr 380/2001 Art. 42 e Art. 43 (L) e PERTANTO, IN MERITO:

- Ce 30/2007 GLI ONERI ORIGINARI AMMONTAVANO AD €. 8.062,00

- SANZIONE RITARDATO PAGAMENTO oltre 240 gg. incremento del 40% = €.

11.286,80

- A.2) DIRITTI SEGRETERIA €. 50,00

- Totale complessivo dovuto €. 11.336,80

Ciò detto, la concessione prevedeva l'ampliamento dell'appartamento e la realizzazione della piscina. Le opere sono state eseguite parzialmente e difformemente alla concessione stessa.

Ne consegue, oltre al pagamento di quanto sopra è indispensabile provvedere alla richiesta di sanatoria edilizia.

È stata poi rilevata la presenza nella corte comune di un gazebo e di una tettoia non autorizzata.

Va anche rilevato come gli elaborati grafici autorizzativi non sempre riportano quote tali da confrontare esattamente lo stato di fatto con l'autorizzato e vi sono discrepanze tra il titolo autorizzati e il rilievo presente in quello successivo.

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



No, perché

Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: per la quantificazione degli oneri si veda quanto riportato nell'analisi estimativa. Per la regolarizzazione delle difformità si necessita del ritiro del titolo PDC 30/2007 e sanatoria edilizia per regolarizzare le difformità riscontrate tra i titoli rilasciati nonché della demolizione del gazebo e tettoia sulla corte comune. realizzazione di difformità riscontrate tra il titolo rilasciato e lo stato di fatto nonché della demolizione del gazebo e tettoia sulla corte comune.

Decorso il termine del 09/07/2021 l'ampliamento eseguito e la piscina sono da considerarsi abusi edilizi e ne consegue che va rispettato quanto stabilito dal DPR 380 del 06 giugno 2001 in termine di sanatoria, sanzioni, demolizioni nonché delle norme di PGT.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esauritivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Oltretutto, in taluni casi, la verifica della sanabilità ai sensi della normativa vigente in materia urbanistica D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, richiede l'esatto



momento in cui è stato eseguito l'abuso, che non è mai possibile determinare con certezza. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

3.2 Rispondenza catastale⁷⁰

Immobile identificato in mappa al Foglio 4 Sezione NCT particella 66

Sub. 1 categoria A/7 classe 3 consistenza 11 Vani Rendita € 653,32

Sub. 3 categoria F/3 (unità in corso di costruzione)

specificando che il sedime dell'immobile ricomprende anche parte della corte comune particella 65 (ne consegue che prima della messa in asta dell'immobile è obbligatorio provvedere all'aggiornamento catastale come meglio descritto di seguito).

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio

Da siti web : **SISTER**

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro _____



Data verifica catastale (gg/mm/aa) 29/09/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **Geom. Giordano Conter**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4627, con studio in Via Alcide De Gasperi n°1 Castel Mella (BS), Tel. 0302550249 e 3385841980, posta elettronica geometra@giordanoconter.it – posta certificata giordano.conter@geopec.it, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: il sedime dell'immobile ricomprende anche parte della corte comune particella 65 (ne consegue che prima della messa in asta dell'immobile è obbligatorio provvedere all'aggiornamento catastale come meglio descritto di seguito), parte dell'immobile è accatastata come F/3 unità in corso di costruzione, non è inserita la piscina comune, difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato sulla scheda. Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: si veda analisi estimativa.

Note

3.3 Verifica della titolarità⁷¹

della titolarità e provenienza

- Tipo di atto : Compravendita - Notaio : Sergio Senini



- Data atto : 30/12/1996 - Repertorio : 65121

- Raccolta : 13645

- Estremi Registrazione : Brescia 09/01/1987 n. 473

- Estremi Trascrizione : Brescia 27/01/1987 RG 2679 e RP 2284

Dichiarazione di Successione Testamentaria Omissis registrata alla Direzione provinciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Verolanuova in data 22/06/2016 numero 386 volume 9990 e integrazione registrata alla Direzione provinciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Verolanuova in data 21/07/2016 numero 467 volume 9990

Accettazione espressa di eredità Notaio REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 48203/24883 del 17/12/2015, trascritta il 29/11/2016 - Registro Particolare 29066 Registro Generale 47369

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

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

Usufrutto No Si se Si indicare il nominativo _____

Nuda proprietà No Si se Si indicare il nominativo _____

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

da titolo : Atto Notaio Forino Roberto rep 3114 rac 1667 del 27/9/2016: è presente servitù di transito pedonale e carraio sui mappali 61 e 65 del foglio 4 a favore del mappale 185 del medesimo foglio



apparenti: il lotto ha impianti e accessi in comune con gli altri lotti, sono di conseguenza formate servitù condominiali.

Vincoli No Si

Oneri No Si

Pesi No Si

Gravami No Si

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'occupato, specificando gli estremi di registrazione

Tipo di contratto Contratto di Locazione per uso Abitativo

€/anno 3.000,00

Rata Mensile anticipata scadenti il giorno 1 di ogni mese

Durata in anni 4 anni tacitamente rinnovabili

Scadenza contratto 28 febbraio 2023

Estremi registrazione 2019/3T/1746

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

Si No Si veda analisi estimativa

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 (gg/mm/aa) 14/10/2020

Si specifica che il contratto d'affitto è riferito solamente al subalterno 1 e corte mappale 65 ma non al sub 3 (fabbricato in corso di costruzioni) che è parte del lotto in oggetto



nonché dell'unità immobiliare.

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷²

È presente servitù pedonale e carraio sui mappali 61 e 65 del foglio 4 a favore del mappale 185 del medesimo foglio - Atto Notaio Forino Roberto rep 3114 rac 1667 del 27/9/2016

Si veda quanto riportato in merito alla conformità catastale e urbanistica.

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

ISCRIZIONE del 24/04/2008 - Registro Particolare 4375 Registro Generale 19119 - Pubblico ufficiale NICOLI FRANCESCO Repertorio 18276/6153 del 16/04/2008 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 29/11/2016 - Registro Particolare 29066 Registro Generale 47369 - Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 48203/24883 del 17/12/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 10/05/2019 - Registro Particolare 13168 Registro Generale - Pubblico ufficiale VEROLANUOVA Repertorio 467/9990 del 18/08/2016 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 29/06/2020 - Registro Particolare 13290 Registro Generale 21030 Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 3535 del 09/06/2020 - ATTO



ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si veda quanto riportato in merito alla conformità catastale e urbanistica.

LOTTO 2 di 5

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO⁷³

Localizzazione⁷⁴

- Provincia : Brescia Comune : Gottolengo
- Frazione : Solaro Località :
- Quartiere : Via/Piazza : Via Cascina Maria Rosa n°14 (in alcuni documenti identificato come Frazione Solaro n°7)

Zona

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

Mappa geografica (google maps)



Destinazione urbanistica dell'immobile⁷⁵

Residenziale Direzionale⁷⁶ Commerciale

Turistico – ricettivo Industriale Artigianale

Terziario⁷⁷ Sportiva Agricolo

Tipologia immobiliare⁷⁸

Terreno

Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione):

nuovo⁷⁹ ristrutturato⁸⁰ seminuovo⁸¹

usato⁸² rudere⁸³

Indicare se l'immobile è indipendente in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati⁸⁴

fabbricato storico fabbricato singolo fabbricato in linea

fabbricato rurale fabbricato a schiera fabbricato bifamigliare

fabbricato tipico fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari⁸⁵

appartamento appartamento (attico) appartamento (loft)⁸⁶

villa villino villetta a schiera

autorimessa (garage/box) posto auto coperto (fabbricato)

posto auto coperto (tettoia) posto auto scoperto

cantina (locale di sgombero) altro

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

Trattasi di appartamento al piano primo composto da ingresso, cucina, soggiorno, pranzo, ripostiglio, bagno, due camere con accesso da portico e scala esclusiva esterna



ove vi è anche una lavanderia. Da scala interna si accede al piano secondo ove è presente una mansarda, un bagno e un sottotetto.

Struttura in elevazione: muratura portante

Solai : laterocemento intonacato

Copertura :

Murature perimetrali : laterizio intonacato

Coibentazioni/Isolamenti :

Divisori tra unità :

Infissi esterni : legno

Infissi interni : legno

Pavimenti e rivestimenti : ceramica

Impianto riscaldamento : a caloriferi in ghisa e caldaia a gpl

Impianto sanitario : per i servizi igienici e cucina, da pozzo

Impianto gas :

Impianto elettrico : opportunamente distribuito

Impianto climatizzazione :

Altri impianti :

Allaccio fognatura :

Fonti rinnovabili :

Finiture esterne :

N. totale piani : piano primo e secondo per il lotto, tre piani fuori terra per l'immobile

Altro :

Dimensione⁸⁷ Piccola Media Grande

Caratteri domanda e offerta⁸⁸



Lato acquirente Privato Società Cooperativa

Ente

Lato venditore Privato Società

Cooperativa Ente

Forma di mercato⁸⁹

Concorrenza monopolistica⁹⁰ Concorrenza monopolistica ristretta⁹¹

Oligopolio⁹² Monopolio⁹³ Monopolio bilaterale⁹⁴

Filtering⁹⁵

Assente Up Down

Fase del mercato immobiliare⁹⁶

Recupero⁹⁷ Espansione⁹⁸ Contrazione⁹⁹ Recessione¹⁰⁰

Altro

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE¹⁰¹

Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.

Descrizione sintetica dell'immobile¹⁰²

Trattasi di appartamento al piano primo composto da ingresso, cucina, soggiorno, pranzo, ripostiglio, bagno, due camere con accesso da portico e scala esclusiva esterna ove vi è anche una lavanderia. Da scala interna si accede al piano secondo ove è presente una mansarda, un bagno e un sottotetto.

Identificazione catastale¹⁰³

Comune Censuario Gottolengo



Loggiato mq 19,18 50 % mq 9,59

Mansarda¹⁰⁹ mq 42,72 65 % mq 27,76

Portico mq 31,32 40 % mq 12,52

Area condominiale¹¹⁰ scoperta mq 2.700

Superficie commerciale¹¹¹ mq 232,25

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano¹¹² 1 - 2

Ascensore¹¹³ Presente Assente Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi¹¹⁴ 2

Bagno a piano primo

W.c. Lavabo Bidet Doccia

Doccia con idromassaggio Vasca

Vasca con doccia Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico Vetustà del bagno (anni) > 20

Bagno in mansarda

W.c. Lavabo Bidet Doccia

Doccia con idromassaggio Vasca

Vasca con doccia Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico Vetustà del bagno (anni) > 20

Impianti in dotazione

Riscaldamento Assente Presente : Vetustà (anni) > 20

Se presente indicare la tipologia



	<input type="checkbox"/> Centralizzato <input checked="" type="checkbox"/> Autonomo	
	Ma con unico serbatoio GPL	
	Alimentazione: <input type="checkbox"/> metano <input checked="" type="checkbox"/> gas propano liquido	
	<input type="checkbox"/> olio combustibile <input type="checkbox"/> elettrico	
	<input type="checkbox"/> pompa di calore <input type="checkbox"/> biocombustibili	
	<input type="checkbox"/> teleriscaldamento	
	Elementi radianti	
	<input checked="" type="checkbox"/> radiatori <input type="checkbox"/> pavimento/soffitto <input type="checkbox"/> aria <input type="checkbox"/> altro	
	<input type="checkbox"/> Condizionamento <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____ <input type="checkbox"/> Assente	
	Se presente indicare se	
	<input checked="" type="checkbox"/> Totale <input type="checkbox"/> Parziale : Vetustà (anni) > 20	
	Solare termico (produzione acqua calda)	
	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____ <input checked="" type="checkbox"/> Assente	
	Elettrico <input checked="" type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) > 20 <input type="checkbox"/> Assente	
	Idraulico <input checked="" type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) > 20 <input type="checkbox"/> Assente	
	Antifurto <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____ <input checked="" type="checkbox"/> Assente	
	Pannelli solari (fotovoltaico)	
	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____ <input checked="" type="checkbox"/> Assente	
	Impianto geotermico <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____ <input checked="" type="checkbox"/> Assente	
	Domotica <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____ <input checked="" type="checkbox"/> Assente	
	Manutenzione fabbricato¹¹⁵	
	<input type="checkbox"/> Minimo ¹¹⁶ <input checked="" type="checkbox"/> Medio ¹¹⁷ <input type="checkbox"/> Massimo ¹¹⁸	
	Manutenzione unità immobiliare¹¹⁹	
	<input type="checkbox"/> Minimo ¹²⁰ <input checked="" type="checkbox"/> Medio ¹²¹ <input type="checkbox"/> Massimo ¹²²	



Classe energetica Classe desunta dall'ACE

A+ A B C

D E F G

Non desumibile

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

Inquinamento

Atmosferico Assente Presente

Acustico Assente Presente

Elettromagnetico Assente Presente

Ambientale Assente Presente

Esposizione prevalente dell'immobile¹²³

Minimo¹²⁴ Medio¹²⁵ Massimo¹²⁶

Luminosità dell'immobile¹²⁷

Minimo¹²⁸ Medio¹²⁹ Massimo¹³⁰

Panoramicità dell'immobile¹³¹

Minimo¹³² Medio¹³³ Massimo¹³⁴

Funzionalità dell'immobile¹³⁵

Minimo¹³⁶ Medio¹³⁷ Massimo¹³⁸

Finiture dell'immobile¹³⁹

Minimo¹⁴⁰ Medio¹⁴¹ Massimo¹⁴²

Altro

3. Audit documentale e Due Diligence¹⁴³



3.1 Legittimità edilizia – urbanistica ¹⁴⁴

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

Titoli autorizzativi esaminati

Permesso di costruire 30/2007 del 07/07/07

Dia prot. 972 del 18/02/2003

Dia prot. 483 del 24/01/2003

Dia prot. 482 del 24/01/2003

Concessione edilizia 47 del 04/11/2002

Concessione edilizia 58 del 23/08/1978

Certificato Abitabilità

Presente : nr del

Assente

Motivo assenza Mai presentato

Indicare la documentazione visionata Tutto quanto sopra elencato

Fonte documentazione visionata Ufficio tecnico comunale

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 14/10/2020

In merito alla documentazione visionata si specifica che la Dia prot. 482 del 24/01/2003 prevedeva la realizzazione di cabina elettrica mai realizzata.

In merito al Permesso di costruire 30/2007 del 07/07/07 si specifica che non sono mai stati pagati gli oneri concessori e non è mai stato ritirato.



Situazione urbanisticaStrumento urbanistico Vigente AdottatoConvenzione Urbanistica No SiCessioni diritti edificatori No Si**Limitazioni urbanistiche**Vincoli urbanistici No SiVincoli ambientali No SiVincoli paesaggistici No Si**Altro****DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto **Geom. Giordano Conter**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4627, con studio in Via Alcide De Gasperi n°1 Castel Mella (BS), Tel. 0302550249 e 3385841980, posta elettronica geometra@giordanoconter.it – posta certificata giordano.conter@geopec.it, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di 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: per il Permesso di costruire 30/2007 del 07/07/07 non sono mai stati pagati gli oneri concessori, non è mai stato ritirato e non è stata trovata inizio lavori. Si è posto un quesito al tecnico comunale in merito alla legittimità del titolo e di seguito si riporta quanto riportato



nella risposta: *"in merito alle pratiche edilizie n. 30 del 09/07/2007 oggetto di procedura del Tribunale di BS, sono ad indicarle quanto segue: la prescrizione del diritto allo stesso è per il 09/07/2021 (termine decennale dalla fine lavori). L'ufficio dopo ampia discussione ritiene di sposare la tesi più vicina al cittadino ossia che il titolo abilitativo ESISTE ma tuttavia si deve comunque verificare la conformità delle opere eventualmente realizzate rispetto ai titoli edilizi rilasciati ed agire di conseguenza come da dpr380/2001 da art.36 e seguenti. In merito al fatto che vi sia un possibile acquirente sono caricati su di esso gli obblighi di versamento dei contributi di costruzione mai versati (sempre che le opere di cui ai PDC 31 siano state ovviamente realizzate)*

Si è chiesto di conseguenza una quantificazione degli oneri e sanatoria per il quale si riporta la seguente risposta:

Il mancato o ritardato versamento del contributo di costruzione del titolo abilitativo esistente ma mai ritirato (ammesso che le opere siano state comunque eseguite, il che è ancora da verificare da parte sua) comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.42 del dpr 380/2001 Art. 42 e Art. 43 (L) e PERTANTO, IN MERITO:

- Ce 30/2007 GLI ONERI ORIGINARI AMMONTAVANO AD €. 8.062,00

- SANZIONE RITARDATO PAGAMENTO oltre 240 gg. incremento del 40% = €. 11.286,80

- A.2) DIRITTI SEGRETERIA €. 50,00

- Totale complessivo dovuto €. 11.336,80

Ciò detto, la concessione prevedeva l'ampliamento dell'appartamento e la realizzazione della piscina. Le opere sono state eseguite parzialmente e difformemente alla concessione stessa.

Ne consegue, oltre al pagamento di quanto sopra è indispensabile provvedere alla



richiesta di sanatoria edilizia.

È stata poi rilevata la presenza nella corte comune di un gazebo e di una tettoia non autorizzata.

Va anche rilevato come gli elaborati grafici autorizzativi non sempre riportano quote tali da confrontare esattamente lo stato di fatto con l'autorizzato e vi sono discrepanze tra il titolo autorizzati e il rilievo presente in quello successivo.

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

No, perché

Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: per la quantificazione degli oneri si veda quanto riportato nell'analisi estimativa. Per la regolarizzazione delle difformità si necessita del ritiro del titolo PDC 30/2007 e sanatoria edilizia per regolarizzare le difformità riscontrate tra i titoli rilasciati e lo stato di fatto nonché della demolizione del gazebo e tettoia sulla corte comune.

Decorso il termine del 09/07/2021 l'ampliamento eseguito e la piscina sono da considerarsi abusi edilizi e ne consegue che va rispettato quanto stabilito dal DPR 380 del 06 giugno 2001 in termine di sanatoria, sanzioni, demolizioni nonché delle norme di PGT.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esauritivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire



l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Oltretutto, in taluni casi, la verifica della sanabilità ai sensi della normativa vigente in materia urbanistica D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, richiede l'esatto momento in cui è stato eseguito l'abuso, che non è mai possibile determinare con certezza. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

3.2 Rispondenza catastale¹⁴⁵

Immobile identificato in mappa al Foglio 4 Sezione NCT particella 66

Sub. 2 categoria A/7 classe 3 consistenza 8,5 Vani Rendita € 504,84

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio

Da siti web : **SISTER**

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa



Tipo Mappale Tipo Frazionamento

Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 29/09/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **Geom. Giordano Conter**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4627, con studio in Via Alcide De Gasperi n°1 Castel Mella (BS), Tel. 0302550249 e 3385841980, posta elettronica geometra@giordanoconter.it – posta certificata giordano.conter@geopec.it, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: non è inserita nell'accatastamento la piscina comune.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: si veda analisi estimativa.

Note

3.3 Verifica della titolarità ¹⁴⁶

Inquadramento della titolarità e provenienza

- Tipo di atto : Compravendita - Notaio : Sergio Senini
- Data atto : 30/12/1996 - Repertorio : 65121
- Raccolta : 13645



- Estremi Registrazione : Brescia 09/01/1987 n. 473

- Estremi Trascrizione : Brescia 27/01/1987 RG 2679 e RP 2284

Dichiarazione di Successione Testamentaria Omissis registrata alla Direzione provinciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Verolanuova in data 22/06/2016 numero 386 volume 9990 e integrazione registrata alla Direzione provinciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Verolanuova in data 21/07/2016 numero 467 volume 9990

Accettazione espressa di eredità Notaio REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 48203/24883 del 17/12/2015, trascritta il 29/11/2016 - Registro Particolare 29066 Registro Generale 47369

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

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

Usufrutto No Si se Si indicare il nominativo _____

Nuda proprietà No Si se Si indicare il nominativo _____

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

da titolo : Atto Notaio Forino Roberto rep 3114 rac 1667 del 27/9/2016: è presente servitù di transito pedonale e carraio sui mappali 61 e 65 del foglio 4 a favore del mappale 185 del medesimo foglio

apparenti: il lotto ha impianti e accessi in comune con gli altri lotti, sono di conseguenza formate servitù condominiali.



Vincoli No Si

Oneri No Si

Pesi No Si

Gravami No Si

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'occupato, specificando gli estremi di registrazione

Tipo di contratto Contratto di Locazione per uso Abitativo

€/anno 3.000,00

Rata Mensile anticipata scadenti il giorno 1 di ogni mese

Durata in anni 4 anni tacitamente rinnovabili

Scadenza contratto 28 febbraio 2023

Estremi registrazione 2019/3T/1747

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

Si No Si veda analisi estimativa

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 (gg/mm/aa) 14/10/2020

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente¹⁴⁷

È presente servitù pedonale e carraio sui mappali 61 e 65 del foglio 4 a favore del mappale 185 del medesimo foglio - Atto Notaio Forino Roberto rep 3114 rac 1667 del



27/9/2016

Si veda quanto riportato in merito alla conformità catastale e urbanistica.

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

ISCRIZIONE del 24/04/2008 - Registro Particolare 4375 Registro Generale 19119 -

Pubblico ufficiale NICOLI FRANCESCO Repertorio 18276/6153 del 16/04/2008 -

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 29/11/2016 - Registro Particolare 29066 Registro Generale 47369

- Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 48203/24883 del 17/12/2015

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 10/05/2019 - Registro Particolare 13168 Registro Generale - Pub-

blico ufficiale VEROLANUOVA Repertorio 467/9990 del 18/08/2016 - ATTO PER CAUSA

DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 29/06/2020 - Registro Particolare 13290 Registro Generale 21030

Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 3535 del 09/06/2020 - ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si veda quanto riportato in merito alla conformità catastale e urbanistica.



LOTTO 3 di 5

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹⁴⁸

Localizzazione¹⁴⁹

- Provincia : Brescia Comune : Gottolengo
- Frazione : Solaro Località :
- Quartiere : Via/Piazza : Frazione Solaro n°7

Zona

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

Mappa geografica (google maps)



Destinazione urbanistica dell'immobile¹⁵⁰

- Residenziale Direzionale¹⁵¹ Commerciale
- Turistico – ricettivo Industriale Artigianale
- Terziario¹⁵² Sportiva Agricolo



Tipologia immobiliare¹⁵³ Terreno Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione): nuovo¹⁵⁴ ristrutturato¹⁵⁵ seminuovo¹⁵⁶ usato¹⁵⁷ rudere¹⁵⁸Indicare se l'immobile è indipendente in condominio**Tipologia edilizia dei fabbricati¹⁵⁹** fabbricato storico fabbricato singolo fabbricato in linea fabbricato rurale fabbricato a schiera fabbricato bifamigliare fabbricato tipico fabbricato a corte**Tipologia edilizia unità immobiliari¹⁶⁰** appartamento appartamento (attico) appartamento (loft)¹⁶¹ villa villino villetta a schiera autorimessa (garage/box) posto auto coperto (fabbricato) posto auto coperto (tettoia) posto auto scoperto cantina (locale di sgombero) altro Immobile produttivo**Caratteristiche generali dell'immobile***Descrizione sintetica*

Trattasi di laboratorio con annesso tettoie e corte comune con altre unità.

 Struttura in elevazione: C.a.p. Solai : Copertura : C.a.p. Murature perimetrali : C.a.p. Coibentazioni/Isolamenti :

Divisori tra unità : parte muratura parte pannelli in lamiera

Infissi esterni : metallo

Infissi interni :

Pavimenti e rivestimenti : pavimento industriale

Impianto riscaldamento : ad aria

Impianto sanitario :

Impianto gas : gpl per alimentazione impianto di riscaldamento

Impianto elettrico : esterno a vista in canalina in comune con unico contatore

Impianto climatizzazione :

Altri impianti :

Allaccio fognatura :

Fonti rinnovabili :

Finiture esterne :

N. totale piani : terra

Altro :

Dimensione¹⁶² Piccola Media Grande

Caratteri domanda e offerta¹⁶³

Lato acquirente Privato Società Cooperativa

Ente

Lato venditore Privato Società

Cooperativa Ente

Forma di mercato¹⁶⁴

Concorrenza monopolistica¹⁶⁵ Concorrenza monopolistica ristretta¹⁶⁶

Oligopolio¹⁶⁷ Monopolio¹⁶⁸ Monopolio bilaterale¹⁶⁹



Filtering¹⁷⁰

Assente Up Down

Fase del mercato immobiliare¹⁷¹

Recupero¹⁷² Espansione¹⁷³ Contrazione¹⁷⁴ Recessione¹⁷⁵

Altro**2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione****DATO IMMOBILIARE¹⁷⁶**

Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.

Descrizione sintetica dell'immobile¹⁷⁷

Trattasi di laboratorio con annesse tettoie e corte comune ad altre unità.

Identificazione catastale¹⁷⁸

Comune Censuario

Tipologia Catasto Terreni Fabbricati

Foglio 4 Sezione NCT Particella 64 Subalterno 3

Confini

Nord Mappale 61 Sud Mappale 65

Est Mappale 65 e 61 Ovest Mappale 61 e mappale 66 sub. 4

Per maggior dettaglio si vedano gli elaborati catastali allegati.

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno (solo per controllo) Solo esterno

Diretto in loco Collaboratore

Desunto graficamente da:



Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 28/10/2020

Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda¹⁷⁹

SIL - Superficie Interna Lorda¹⁸⁰

SIN - Superficie Interna Netta¹⁸¹

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale mq 412,30

Superficie secondarie

Indice mercantile¹⁸²

Portico mq 303,70 50 % mq 151,85

Area condominiale¹⁸³ scoperta mq 2.700,00

Superficie commerciale¹⁸⁴ mq 564,15

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano¹⁸⁵ Terra

Ascensore¹⁸⁶ Presente Assente Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi¹⁸⁷ non presenti

W.c. Lavabo Bidet Doccia

Doccia con idromassaggio Vasca

Vasca con doccia Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico Vetustà del bagno (anni) _____



Impianti in dotazioneRiscaldamento Assente Presente : Vetustà (anni) > 20

Se presente indicare la tipologia

 Centralizzato AutonomoAlimentazione: metano gas propano liquido olio combustibile elettrico pompa di calore biocombustibili teleriscaldamento

Elementi radianti

 radiatori pavimento/soffitto aria altro Condizionamento Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Se presente indicare se

 Totale Parziale : Vetustà (anni) _____

Solare termico (produzione acqua calda)

 Presente : Vetustà (anni) _____ AssenteElettrico Presente : Vetustà (anni) > 20 AssenteIdraulico Presente : Vetustà (anni) _____ AssenteAntifurto Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

 Presente : Vetustà (anni) _____ AssenteImpianto geotermico Presente : Vetustà (anni) _____ AssenteDomotica Presente : Vetustà (anni) _____ Assente**Manutenzione fabbricato¹⁸⁸** Minimo¹⁸⁹ Medio¹⁹⁰ Massimo¹⁹¹

Manutenzione unità immobiliare¹⁹²

Minimo¹⁹³ Medio¹⁹⁴ Massimo¹⁹⁵

Classe energetica Classe desunta dall'ACE

A+ A B C

D E F G

Non desumibile Visura Cened 30/10/2020

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

Inquinamento

Atmosferico Assente Presente

Acustico Assente Presente

Elettromagnetico Assente Presente

Ambientale Assente Presente

Esposizione prevalente dell'immobile¹⁹⁶

Minimo¹⁹⁷ Medio¹⁹⁸ Massimo¹⁹⁹

Luminosità dell'immobile²⁰⁰

Minimo²⁰¹ Medio²⁰² Massimo²⁰³

Panoramicità dell'immobile²⁰⁴

Minimo²⁰⁵ Medio²⁰⁶ Massimo²⁰⁷

Funzionalità dell'immobile²⁰⁸

Minimo²⁰⁹ Medio²¹⁰ Massimo²¹¹

Finiture dell'immobile²¹²

Minimo²¹³ Medio²¹⁴ Massimo²¹⁵

Altro

3. Audit documentale e Due Diligence ²¹⁶

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica ²¹⁷

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

Titoli autorizzativi esaminati

Permesso di costruire 31 del 09/07/2007

Permesso di costruire 30 del 09/07/2007

Dia prot. 6126 del 12/11/2003

Dia prot. 483 del 24/01/2003

Dia prot. 482 del 24/01/2003

Concessione edilizia in sanatoria 45 del 21/12/1993

Concessione edilizia 17 del 16/05/1983

Certificato Abitabilità

Presente : nr del

Assente

Motivo assenza: mai richiesta

Indicare la documentazione visionata Tutto quanto sopra elencato

Fonte documentazione visionata Ufficio tecnico comunale

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 14/10/2020

In merito alla documentazione visionata si specifica che la Dia prot. 482 del 24/01/2003 prevedeva la realizzazione di cabina elettrica mai realizzata.



In merito ai Permessi di costruire 30 e 31 del 07/07/07, si specifica che non sono mai stati pagati gli oneri concessori e non sono mai stati ritirati.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

Convenzione Urbanistica No Si

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No Si

Vincoli ambientali No Si

Vincoli paesaggistici No Si

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Geom. Giordano Conter**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4627, con studio in Via Alcide De Gasperi n°1 Castel Mella (BS), Tel. 0302550249 e 3385841980, posta elettronica geometra@giordanoconter.it – posta certificata giordano.conter@geopec.it, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di 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: per i Permessi di costruire 30 e 31 del 07/07/07 non sono mai stati pagati gli oneri concessori, non sono



mai stato ritirati e non è stata trovata inizio lavori. Si è posto un quesito al tecnico comunale in merito alla legittimità del titolo e di seguito si riporta quanto riportato nella risposta: *"In merito alle pratiche edilizie n. 30 e N.31 DEL 09/07/2007 oggetto di procedura del Tribunale di BS, l'ufficio dopo ampia discussione ritiene di sposare la tesi più vicina al cittadino ossia che il titolo abilitativo ESISTE ma tuttavia si deve comunque verificare la conformità delle opere eventualmente realizzate rispetto ai titoli edilizi rilasciati ed agire di conseguenza come da dpr380/2001 da art.36 e seguenti. In merito al fatto che vi sia un possibile acquirente sono caricati su di esso gli obblighi di versamento dei contributi di costruzione mai versati (sempre che le opere di cui ai PDC 30/31 siano state ovviamente realizzate) .*

Si è chiesto di conseguenza una quantificazione degli oneri e sanatoria per il quale si riporta la seguente risposta:

Il mancato o ritardato versamento del contributo di costruzione del titolo abilitativo esistente ma mai ritirato (ammesso che le opere siano state comunque eseguite, il che è ancora da verificare da parte sua) comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.42 del dpr 380/2001 Art. 42 e Art. 43 (L) e PERTANTO, IN MERITO:

A) ALLA ce 30/2007 GLI ONERI ORIGINARI AMMONTAVANO AD EURO 8.062,00

A.1) SANZIONE RITARDATO PAGAMENTO oltre 240 gg. incremento del 40% = 11.286,80 euro

A.2) DIRITTI SEGRETERIA 50,00 EURO

B) ALLA CE 31/2007 GLI ONERI AMMONTANO AD EURO 1.857,35

B.1) SANZIONE RITARDATO PAGAMENTO oltre 240 gg. incremento del 40% = 2.600,29 euro

B.2) DIRITTI SEGRETERIA 50,00 EURO



Totale complessivo dovuto 13.987,09 euro

Ciò detto, i permessi di costruire 30 e 31 prevedevano opere di ampliamento degli immobili parzialmente realizzati e realizzazione di piscina su corte comune.

È stata poi rilevata la divisione con il lotto 4 mediante posa di pannellatura metallica e nella corte comune è presente di un gazebo e di una tettoia non autorizzata.

Va anche rilevato come gli elaborati grafici autorizzativi non sempre riportano quote tali da confrontare esattamente lo stato di fatto con l'autorizzato e vi sono discrepanze tra il titolo autorizzati e il rilievo presente in quello successivo.

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

No, perché

Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: per la quantificazione degli oneri si veda quanto riportato nell'analisi estimativa. Per la regolarizzazione delle difformità si necessita del ritiro dei titoli PDC 30 e 31/2007 e sanatoria edilizia per regolarizzare le difformità riscontrate tra i titoli rilasciati e lo stato di fatto nonché della demolizione del gazebo e tettoia sulla corte comune.

Decorso il termine del 09/07/2021 l'ampliamento eseguito e la piscina sono da considerarsi abusi edilizi e ne consegue che va rispettato quanto stabilito dal DPR 380 del 06 giugno 2001 in termine di sanatoria, sanzioni, demolizioni nonché delle norme di PGT.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato,



esautivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritti grafici di dettaglio. Oltretutto, in taluni casi, la verifica della sanabilità ai sensi della normativa vigente in materia urbanistica D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, richiede l'esatto momento in cui è stato eseguito l'abuso, che non è mai possibile determinare con certezza. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

3.2 Rispondenza catastale²¹⁸

Immobile identificato in mappa al Foglio 4 Sezione NCT particella 64 Sub.3 categoria C/3 classe U consistenza 417 mq Rendita € 689,16

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio
- Da siti web : **SISTER**

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni Visura storica Catasto Fabbricati



Scheda catastale Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili Estratto mappa

Tipo Mappale Tipo Frazionamento

Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 29/09/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **Geom. Giordano Conter**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4627, con studio in Via Alcide De Gasperi n°1 Castel Mella (BS), Tel. 0302550249 e 3385841980, posta elettronica geometra@giordanoconter.it – posta certificata giordano.conter@geopec.it, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: la piscina presente su corte comune non è inserita nella pratica catastale, la dividente con il lotto 4 presenta una porta che nella realtà non c'è, l'identificativo non è corretto in quanto parte dell'immobile è identificato in mappa come 61 (la tettoia tra il lotto 3 e 5 è mappale 61) con conseguente elaborato errato.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: si veda quanto riportato nell'analisi estimativa.

Note



3.3 Verifica della titolarità ²¹⁹

della titolarità e provenienza

Dichiarazione di Successione Testamentaria Omissis registrata alla Direzione provinciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Verolanuova in data 22/06/2016 numero 386 volume 9990 e integrazione registrata alla Direzione provinciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Verolanuova in data 21/07/2016 numero 467 volume 9990

Accettazione espressa di eredità Notaio REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 48203/24883 del 17/12/2015, trascritta il 29/11/2016 - Registro Particolare 29066 Registro Generale 47369

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

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

Usufrutto No Si se Si indicare il nominativo _____

Nuda proprietà No Si se Si indicare il nominativo _____

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

da titolo : Atto Notaio Forino Roberto rep 3114 rac 1667 del 27/9/2016: è presente servitù di transito pedonale e carraio sui mappali 61 e 65 del foglio 4 a favore del mappale 185 del medesimo foglio

apparenti: il lotto ha impianti e accessi in comune con gli altri lotti, sono di conseguenza formate servitù condominiali.

Vincoli No Si

Oneri No Si



Pesi No Si

Gravami No Si

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

L'immobile all'atto del sopralluogo era occupato dalla ditta GAB Srl.

Dalla ricerca eseguita in Agenzia della Entrate non è emerso contratto d'affitto ma durante il sopralluogo l'occupante ha fornito contratto d'affitto stipulato con Omissis (proprietario precedente l'esecutata ora deceduto) in data 03/06/2011 registrato a Brescia 1 al numero 3292 serie 3 in data 21/06/2011 e ha dichiarato di aver sempre pagato l'affitto all'esecutata dopo la morte del Sig. Omissis.

Si riporta di seguito i dati del contratto

Tipo di contratto Contratto di Locazione

€/anno 18.000,00

Rata Mensile anticipata

Durata in anni 6 anni tacitamente rinnovabili per ulteriori 6

Scadenza contratto Se viene considerato il tacito rinnovo la scadenza del contratto è 02 giugno 2023

Estremi registrazione Brescia 1 al numero 3292 serie 3 in data 21/06/2011

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

Si No

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 (gg/mm/aa) 14/10/2020

Si specifica che il contratto d'affitto è riferito ai subalterni 3 e 4 e di conseguenza comprende anche il lotto n°4

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente²²⁰

È presente servitù pedonale e carraio sui mappali 61 e 65 del foglio 4 a favore del mappale 185 del medesimo foglio - Atto Notaio Forino Roberto rep 3114 rac 1667 del 27/9/2016

Si veda quanto riportato in merito alla conformità catastale e urbanistica.

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

ISCRIZIONE del 24/04/2008 - Registro Particolare 4375 Registro Generale 19119 - Pubblico ufficiale NICOLI FRANCESCO Repertorio 18276/6153 del 16/04/2008 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 29/11/2016 - Registro Particolare 29066 Registro Generale 47369 - Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 48203/24883 del 17/12/2015 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 10/05/2019 - Registro Particolare 13168 Registro Generale 20897 - Pubblico ufficiale VEROLANUOVA Repertorio 467/9990 del 18/08/2016



ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 29/06/2020 - Registro Particolare 13290 Registro Generale 21030

- Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 3535 del 09/06/2020 - ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

Si veda quanto riportato in merito alla conformità catastale e urbanistica.



LOTTO 4 di 4

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO²²¹

Localizzazione²²²

- Provincia : Brescia Comune : Gottolengo
- Frazione : Solaro Località :
- Quartiere : Via/Piazza : Frazione Solaro n°7

Zona

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

Mappa geografica (google maps)



Destinazione urbanistica dell'immobile²²³

- Residenziale Direzionale²²⁴ Commerciale
- Turistico – ricettivo Industriale Artigianale
- Terziario²²⁵ Sportiva Agricolo



Tipologia immobiliare²²⁶ Terreno Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione): nuovo²²⁷ ristrutturato²²⁸ seminuovo²²⁹ usato²³⁰ rudere²³¹

Indicare se l'immobile è

 indipendente in condominio**Tipologia edilizia dei fabbricati²³²** fabbricato storico fabbricato singolo fabbricato in linea fabbricato rurale fabbricato a schiera fabbricato bifamigliare fabbricato tipico fabbricato a corte**Tipologia edilizia unità immobiliari²³³** appartamento appartamento (attico) appartamento (loft)²³⁴ villa villino villetta a schiera autorimessa (garage/box) posto auto coperto (fabbricato) posto auto coperto (tettoia) posto auto scoperto cantina (locale di sgombero) altro Immobile produttivo**Caratteristiche generali dell'immobile***Descrizione sintetica*

Trattasi di laboratorio con annesso tettoie e corte comune con altre unità.

 Struttura in elevazione: C.a.p. Solai : Copertura : C.a.p. Murature perimetrali : C.a.p. Coibentazioni/Isolamenti :

Divisori tra unità : parte muratura parte pannelli in lamiera

Infissi esterni : metallo

Infissi interni : metallo

Pavimenti e rivestimenti : pavimento industriale e ceramica per servizi

Impianto riscaldamento : ad aria

Impianto sanitario :

Impianto gas : gpl per alimentazione impianto di riscaldamento

Impianto elettrico : esterno a vista in canalina in comune con unico contatore

Impianto climatizzazione :

Altri impianti :

Allaccio fognatura :

Fonti rinnovabili :

Finiture esterne :

N. totale piani : terra

Altro :

Dimensione²³⁵ Piccola Media Grande

Caratteri domanda e offerta²³⁶

Lato acquirente Privato Società Cooperativa

Ente

Lato venditore Privato Società

Cooperativa Ente

Forma di mercato²³⁷

Concorrenza monopolistica²³⁸ Concorrenza monopolistica ristretta²³⁹

Oligopolio²⁴⁰ Monopolio²⁴¹ Monopolio bilaterale²⁴²



Filtering²⁴³

Assente Up Down

Fase del mercato immobiliare²⁴⁴

Recupero²⁴⁵ Espansione²⁴⁶ Contrazione²⁴⁷ Recessione²⁴⁸

Altro**2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione****DATO IMMOBILIARE²⁴⁹**

Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.

Descrizione sintetica dell'immobile²⁵⁰

Trattasi di laboratorio con servizi e spogliatoio, ufficio e centrale termica

Identificazione catastale²⁵¹

Comune Censuario

Tipologia Catasto Terreni Fabbricati

Foglio 4 Sezione NCT Particella 64 Subalterno 4

Confini

Nord Mappale 61 Sud Mappale 65

Est Mappale 66 sub 3 Ovest Mappale 65

Per maggior dettaglio si vedano gli elaborati catastali allegati.

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno (solo per controllo) Solo esterno

Diretto in loco Collaboratore

Desunto graficamente da:



	<input type="checkbox"/> Planimetria catastale			
	<input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)			
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)			
	<input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 28/10/2020			
	Criterio di misurazione			
	<input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda ²⁵²			
	<input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda ²⁵³			
	<input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta ²⁵⁴			
	Calcolo superfici di proprietà			
	Superficie principale			mq 388,00
	Superficie secondarie			
				Indice mercantile ²⁵⁵
	<input checked="" type="checkbox"/> Portico/centrale termica	mq 26,25	50%	mq 13,13
	<input checked="" type="checkbox"/> Area condominiale ²⁵⁶ scoperta	mq 2.700,00		
	Superficie commerciale²⁵⁷			mq 401,13
	Caratteristiche qualitative			
	Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione			
	<input checked="" type="checkbox"/> Livello di piano ²⁵⁸ Terra			
	Ascensore ²⁵⁹ <input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Vetustà dell'ascensore (anni)			
	N. servizi ²⁶⁰ 1			
	<input checked="" type="checkbox"/> W.c. 4 <input checked="" type="checkbox"/> Lavabo <input type="checkbox"/> Bidet <input checked="" type="checkbox"/> Doccia 1			
	<input type="checkbox"/> Doccia con idromassaggio <input type="checkbox"/> Vasca			
	<input type="checkbox"/> Vasca con doccia <input type="checkbox"/> Vasca con idromassaggio			
	<input type="checkbox"/> Scaldabagno elettrico <input type="checkbox"/> Vetustà del bagno (anni) >20			



Impianti in dotazioneRiscaldamento Assente Presente : Vetustà (anni) > 20

Se presente indicare la tipologia

 Centralizzato Autonomo

Ma con unico serbatoio GPL

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

Elementi radianti

 radiatori pavimento/soffitto aria altro Condizionamento Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Se presente indicare se

 Totale Parziale : Vetustà (anni) _____

Solare termico (produzione acqua calda)

 Presente : Vetustà (anni) _____ AssenteElettrico Presente : Vetustà (anni) > 20 AssenteIdraulico Presente : Vetustà (anni) _____ AssenteAntifurto Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

 Presente : Vetustà (anni) _____ AssenteImpianto geotermico Presente : Vetustà (anni) _____ AssenteDomotica Presente : Vetustà (anni) _____ Assente**Manutenzione fabbricato²⁶¹**

	<input type="checkbox"/> Minimo ²⁶²	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ²⁶³	<input type="checkbox"/> Massimo ²⁶⁴
	Manutenzione unità immobiliare²⁶⁵		
	<input type="checkbox"/> Minimo ²⁶⁶	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ²⁶⁷	<input type="checkbox"/> Massimo ²⁶⁸
	Classe energetica Classe desunta dall'ACE		
	<input type="checkbox"/> A+	<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B
	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D	<input type="checkbox"/> E
	<input type="checkbox"/> F	<input type="checkbox"/> G	
	<input checked="" type="checkbox"/> Non desumibile E' stata fatta visura Cened senza reperire APE; nel contratto d'affitto reperito, si fa riferimento ad APE rilasciato in data 25 marzo 2011 senza specificare la classe energetica.		
	<input type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.		
	Inquinamento		
	Atmosferico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente
	Acustico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente
	Elettromagnetico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente
	Ambientale	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente
	Esposizione prevalente dell'immobile²⁶⁹		
	<input type="checkbox"/> Minimo ²⁷⁰	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ²⁷¹	<input type="checkbox"/> Massimo ²⁷²
	Luminosità dell'immobile²⁷³		
	<input type="checkbox"/> Minimo ²⁷⁴	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ²⁷⁵	<input type="checkbox"/> Massimo ²⁷⁶
	Panoramicità dell'immobile²⁷⁷		
	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo ²⁷⁸	<input type="checkbox"/> Medio ²⁷⁹	<input type="checkbox"/> Massimo ²⁸⁰
	Funzionalità dell'immobile²⁸¹		
	<input type="checkbox"/> Minimo ²⁸²	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ²⁸³	<input type="checkbox"/> Massimo ²⁸⁴



Finiture dell'immobile²⁸⁵

Minimo²⁸⁶ Medio²⁸⁷ Massimo²⁸⁸

Altro

3. Audit documentale e Due Diligence²⁸⁹

***3.1 Legittimità edilizia – urbanistica*²⁹⁰**

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :
- Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

Titoli autorizzativi esaminati

- Permesso di costruire 31 del 09/07/2007
- Permesso di costruire 30 del 09/07/2007
- Dia prot. 483 del 24/01/2003
- Dia prot. 482 del 24/01/2003
- Concessione edilizia 7 del 07/07/1997
- Concessione edilizia 31 del 26/06/1996
- Concessione edilizia in sanatoria 45 del 21/12/1993
- Concessione edilizia 17 del 16/05/1983
- Certificato Abitabilità

Presente : nr del

Assente

Motivo assenza: mai richiesta



Indicare la documentazione visionata Tutto quanto sopra elencato

Fonte documentazione visionata Ufficio tecnico comunale

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 14/10/2020

In merito alla documentazione visionata si specifica che la Dia prot. 482 del 24/01/2003 prevedeva la realizzazione di cabina elettrica mai realizzata.

In merito ai Permessi di costruire 30 e 31 del 07/07/07, si specifica che non sono mai stati pagati gli oneri concessori e non sono mai stati ritirati.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

Convenzione Urbanistica No Si

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No Si

Vincoli ambientali No Si

Vincoli paesaggistici No Si

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Geom. Giordano Conter**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4627, con studio in Via Alcide De Gasperi n°1 Castel Mella (BS), Tel. 0302550249 e 3385841980, posta elettronica geometra@giordanoconter.it – posta certificata giordano.conter@geopec.it, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di 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: per il Permesso di costruire 30 e 31 del 07/07/07 non sono mai stati pagati gli oneri concessori, non sono mai stato ritirati e non è stata trovata inizio lavori. Si è posto un quesito al tecnico comunale in merito alla legittimità del titolo e di seguito si riporta quanto riportato nella risposta: *"In merito alle pratiche edilizie n. 30 e N.31 DEL 09/07/2007 oggetto di procedura del Tribunale di BS, l'ufficio dopo ampia discussione ritiene di sposare la tesi più vicina al cittadino ossia che il titolo abilitativo ESISTE ma tuttavia si deve comunque verificare la conformità delle opere eventualmente realizzate rispetto ai titoli edilizi rilasciati ed agire di conseguenza come da dpr380/2001 da art.36 e seguenti.*

In merito al fatto che vi sia un possibile acquirente sono caricati su di esso gli obblighi di versamento dei contributi di costruzione mai versati (sempre che le opere di cui ai PDC 30/31 siano state ovviamente realizzate) .

Si è chiesto di conseguenza una quantificazione degli oneri e sanatoria per il quale si riporta la seguente risposta:

Il mancato o ritardato versamento del contributo di costruzione del titolo abilitativo esistente ma mai ritirato (ammesso che le opere siano state comunque eseguite, il che è ancora da verificare da parte sua) comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.42 del dpr 380/2001 Art. 42 e Art. 43 (L) e PERTANTO, IN MERITO:

A) ALLA ce 30/2007 GLI ONERI ORIGINARI AMMONTAVANO AD EURO 8.062,00

A.1) SANZIONE RITARDATO PAGAMENTO oltre 240 gg. incremento del 40% = 11.286,80 euro



A.2) DIRITTI SEGRETERIA 50,00 EURO

B) ALLA CE 31/2007 GLI ONERI AMMONTANO AD EURO 1.857,35

B.1) SANZIONE RITARDATO PAGAMENTO oltre 240 gg. incremento del 40% =
2.600,29 euro

B.2) DIRITTI SEGRETERIA 50,00 EURO

Totale complessivo dovuto 13.987,09 euro

Ciò detto, la concessione 30 e 31 prevedevano l'ampliamento degli immobile che però stati realizzato parzialmente e difformemente e realizzazione di piscina su corte comune. Viene indentificato e conteggiato nei parametri edilizi, la tettoia con sottostante centrale termica mai rappresentati nei precedenti titoli autorizzativi.

È stata anche rilevata la divisione con il lotto 4 mediante posa di pannellatura metallica e nella corte comune è presente di un gazebo e di una tettoia non autorizzata e la presenza di un gazebo e tettoia su corte comune.

Va anche rilevato come gli elaborati grafici autorizzativi non sempre riportano quote tali da confrontare esattamente lo stato di fatto con l'autorizzato e vi sono discrepanze tra il titolo autorizzati e il rilievo presente in quello successivo.

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

No, perché

Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: per la quantificazione degli oneri si veda quanto riportato nell'analisi estimativa. Per la regolarizzazione delle difformità si necessita del ritiro dei titoli PDC 30 e 31/2007 e sanatoria edilizia per regolarizzare le difformità riscontrate tra i titoli rilasciati e lo stato di fatto nonché della demolizione del gazebo e tettoia sulla corte comune.



Decorso il termine del 09/07/2021 l'ampliamento eseguito e la piscina sono da considerarsi abusi edilizi e ne consegue che va rispettato quanto stabilito dal DPR 380 del 06 giugno 2001 in termine di sanatoria, sanzioni, demolizioni nonché delle norme di PGT.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esauritivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritti grafici di dettaglio. Oltretutto, in taluni casi, la verifica della sanabilità ai sensi della normativa vigente in materia urbanistica D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, richiede l'esatto momento in cui è stato eseguito l'abuso, che non è mai possibile determinare con certezza. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.



3.2 Rispondenza catastale²⁹¹

Immobile identificato in mappa al Foglio 4 Sezione NCT particella 64 Sub.4 categoria

C/3 classe U consistenza 358 mq Rendita € 591,65

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio

Da siti web : **SISTER**

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili Estratto mappa

Tipo Mappale Tipo Frazionamento

Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 29/09/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **Geom. Giordano Conter**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4627, con studio in Via Alcide De Gasperi n°1 Castel Mella (BS), Tel. 0302550249 e 3385841980, posta elettronica geometra@giordanoconter.it – posta certificata giordano.conter@geopec.it, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile



la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: la piscina presente su corte comune non è inserita nella pratica catastale.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: si veda quanto riportato nell'analisi estimativa.

Note

3.3 Verifica della titolarità²⁹²

della titolarità e provenienza

Dichiarazione di Successione Testamentaria Omissis registrata alla Direzione provinciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Verolanuova in data 22/06/2016 numero 386 volume 9990 e integrazione registrata alla Direzione provinciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Verolanuova in data 21/07/2016 numero 467 volume 9990

Accettazione espressa di eredità Notaio REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 48203/24883 del 17/12/2015, trascritta il 29/11/2016 - Registro Particolare 29066 Registro Generale 47369

Quota di proprietà Intera [1/1] 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 _____

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù



da titolo : Atto Notaio Forino Roberto rep 3114 rac 1667 del 27/9/2016: è presente servitù di transito pedonale e carraio sui mappali 61 e 65 del foglio 4 a favore del mappale 185 del medesimo foglio

apparenti: il lotto ha impianti e accessi in comune con gli altri lotti, sono di conseguenza formate servitù condominiali.

Vincoli No Si

Oneri No Si

Pesi No Si

Gravami No Si

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'occupato, specificando gli estremi di registrazione

Tipo di contratto Locazione Artigianale

€/anno 8.400,00

Rata Mensile anticipata

Durata in anni 6 anni tacitamente rinnovabili per ulteriori 6

Scadenza contratto 17 maggio 2023

Estremi registrazione 2017/3T/3988

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

Si No

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 (gg/mm/aa) 14/10/2020

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente²⁹³

È presente servitù pedonale e carraio sui mappali 61 e 65 del foglio 4 a favore del mappale 185 del medesimo foglio - Atto Notaio Forino Roberto rep 3114 rac 1667 del 27/9/2016

Si veda quanto riportato in merito alla conformità catastale e urbanistica.

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

ISCRIZIONE del 24/04/2008 - Registro Particolare 4375 Registro Generale 19119 - Pubblico ufficiale NICOLI FRANCESCO Repertorio 18276/6153 del 16/04/2008 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 29/11/2016 - Registro Particolare 29066 Registro Generale 47369 - Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 48203/24883 del 17/12/2015 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 10/05/2019 - Registro Particolare 13168 Registro Generale 20897 - Pubblico ufficiale VEROLANUOVA Repertorio 467/9990 del 18/08/2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 29/06/2020 - Registro Particolare 13290 Registro Generale 21030



- Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 3535 del 09/06/2020 - ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

Si veda quanto riportato in merito alla conformità catastale e urbanistica.



LOTTO 5 di 5

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO²⁹⁴

Localizzazione²⁹⁵

- Provincia : Brescia Comune : Gottolengo
- Frazione : Solaro Località :
- Quartiere : Via/Piazza : Frazione Solaro
- Civico n. : 7

Zona

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

Mappa geografica (google maps)



Destinazione urbanistica dell'immobile²⁹⁶

- Residenziale Direzionale²⁹⁷ Commerciale
- Turistico – ricettivo Industriale Artigianale



Terziario²⁹⁸ Sportiva Agricolo

Tipologia immobiliare²⁹⁹

Terreno

Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione):

nuovo³⁰⁰ ristrutturato³⁰¹ seminuovo³⁰²

usato³⁰³ rudere³⁰⁴

Indicare se l'immobile è indipendente in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati³⁰⁵

fabbricato storico fabbricato singolo fabbricato in linea

fabbricato rurale fabbricato a schiera fabbricato bifamigliare

fabbricato tipico fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari³⁰⁶

appartamento appartamento (attico) appartamento (loft)³⁰⁷

villa villino villetta a schiera

autorimessa (garage/box) posto auto coperto (fabbricato)

posto auto coperto (tettoia) posto auto scoperto

cantina (locale di sgombero) altro immobile produttivo

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

Trattasi di fabbricato specifico per attività industriale con tettoia e servizi.

Struttura in elevazione: C.A.P.

Solai :

Copertura : C.A.P.

Murature perimetrali : C.A.P.



Coibentazioni/Isolamenti :

Divisori tra unità :

Infissi esterni : Metallo

Infissi interni : Metallo

Pavimenti e rivestimenti : Pavimento industriale

Impianto riscaldamento :

Impianto sanitario :

Impianto gas :

Impianto elettrico : a vista con canalina, contatore in comune con gli altri lotti

Impianto climatizzazione :

Altri impianti :

Allaccio fognatura :

Fonti rinnovabili :

Finiture esterne :

N. totale piani : terra

Altro :

Dimensione³⁰⁸

Piccola

Media

Grande

Caratteri domanda e offerta³⁰⁹

Lato acquirente

Privato

Società

Cooperativa

Ente

Lato venditore

Privato

Società

Cooperativa

Ente

Forma di mercato³¹⁰

Concorrenza monopolistica³¹¹

Concorrenza monopolistica ristretta³¹²



Oligopolio³¹³ Monopolio³¹⁴ Monopolio bilaterale³¹⁵

Filtering³¹⁶

Assente Up Down

Fase del mercato Immobiliare³¹⁷

Recupero³¹⁸ Espansione³¹⁹ Contrazione³²⁰ Recessione³²¹

Altro

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE³²²

Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.

Descrizione sintetica dell'immobile ³²³

Trattasi di fabbricato specifico per attività industriale con tettoia e servizi

Identificazione catastale³²⁴

Comune Censuario

Tipologia Catasto Terreni Fabbricati

Foglio 4 Sezione NCT Particella 61 Subalterno /

Confini

Nord Mappale 117 Sud Mappale 64 e 65

Est Mappale 185 Ovest Mappale Pubblica Via

Per maggior dettaglio si vedano gli elaborati catastali allegati.

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno (solo per controllo) Solo esterno

Diretto in loco Collaboratore



Desunto graficamente da:

- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 28/10/2020

Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda³²⁵
- SIL - Superficie Interna Lorda³²⁶
- SIN - Superficie Interna Netta³²⁷

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale mq 819,07

Superficie secondarie

Indice mercantile³²⁸

- | | | | |
|---|-------------|------|-----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Servizi | mq 22,05 | 50 % | mq 11,02 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Portico | mq 122,25 | 50 % | mq 61,13 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Area scoperta | mq 2.531,71 | 5 % | mq 126,59 |

Superficie commerciale³²⁹ mq 1.017,81

In merito al portico si veda quanto riportato nel capitolo rispondenza urbanistica

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano³³⁰ terra

Ascensore³³¹ Presente Assente Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi³³²

W.c. Lavabo Bidet Doccia



Doccia con idromassaggio Vasca

Vasca con doccia Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico Vetustà del bagno (anni) _____

Impianti in dotazione

Riscaldamento Assente Presente : Vetustà (anni) _____

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato Autonomo

Alimentazione: metano gas propano liquido

olio combustibile elettrico

pompa di calore biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori pavimento/soffitto aria altro

Condizionamento Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Se presente indicare se

Totale Parziale : Vetustà (anni) _____

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Elettrico Presente : Vetustà (anni) > 20 Assente

Idraulico Presente : Vetustà (anni) > 20 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 fabbricato³³³

Minimo³³⁴ Medio³³⁵ Massimo³³⁶

Manutenzione unità immobiliare³³⁷

Minimo³³⁸ Medio³³⁹ Massimo³⁴⁰

Classe energetica Classe desunta dall'ACE

A+ A B C

D E F G

Non desumibile Visura cened 30/10/2020

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

Inquinamento

Atmosferico Assente Presente

Acustico Assente Presente

Elettromagnetico Assente Presente

Ambientale Assente Presente

Esposizione prevalente dell'immobile³⁴¹

Minimo³⁴² Medio³⁴³ Massimo³⁴⁴

Luminosità dell'immobile³⁴⁵

Minimo³⁴⁶ Medio³⁴⁷ Massimo³⁴⁸

Panoramicità dell'immobile³⁴⁹

Minimo³⁵⁰ Medio³⁵¹ Massimo³⁵²

Funzionalità dell'immobile³⁵³

Minimo³⁵⁴ Medio³⁵⁵ Massimo³⁵⁶



Finiture dell'immobile³⁵⁷

Minimo³⁵⁸ Medio³⁵⁹ Massimo³⁶⁰

Altro**3. Audit documentale e Due Diligence** ³⁶¹***3.1 Legittimità edilizia – urbanistica*** ³⁶²**Titoli autorizzativi esaminati**

Permesso di costruire 31 del 09/07/2007

Dia prot. 483 del 24/01/2003

Dia prot. 482 del 24/01/2003

Concessione edilizia in sanatoria 45 del 21/12/1993

Concessione edilizia 17 del 16/05/1983

Certificato Abitabilità

Presente : nr del

Assente

Motivo assenza: mai richiesta

Indicare la documentazione visionata Tutto quanto sopra elencato

Fonte documentazione visionata Ufficio tecnico comunale

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 14/10/2020

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

Convenzione Urbanistica No Si

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No Si

Vincoli ambientali No Si

Vincoli paesaggistici No Si

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Geom. Giordano Conter**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4627, con studio in Via Alcide De Gasperi n°1 Castel Mella (BS), Tel. 0302550249 e 3385841980, posta elettronica geometra@giordanoconter.it – posta certificata giordano.conter@geopec.it, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di 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: per il Permesso di costruire 31 del 07/07/07 non sono mai stati pagati gli oneri concessori, non sono è stato ritirato e non è stata trovata inizio lavori. Si è posto un quesito al tecnico comunale in merito alla legittimità del titolo e di seguito si riporta quanto riportato nella risposta: *"In merito alla pratica edilizia N.31 DEL 09/07/2007 oggetto di procedura del Tribunale di BS, l'ufficio dopo ampia discussione ritiene di sposare la tesi più vicina al cittadino ossia che il titolo abilitativo ESISTE ma tuttavia si deve comunque verificare la conformità delle opere eventualmente realizzate rispetto ai titoli edilizi rilasciati ed agire di conseguenza come da dpr380/2001 da art.36 e seguenti.*



In merito al fatto che vi sia un possibile acquirente sono caricati su di esso gli obblighi di versamento dei contributi di costruzione mai versati (sempre che le opere siano state ovviamente realizzate) .

Si è chiesto di conseguenza una quantificazione degli oneri e sanatoria per il quale si riporta la seguente risposta:

Il mancato o ritardato versamento del contributo di costruzione del titolo abilitativo esistente ma mai ritirato (ammesso che le opere siano state comunque eseguite, il che è ancora da verificare da parte sua) comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.42 del dpr 380/2001 Art. 42 e Art. 43 (L) e PERTANTO, IN MERITO:

B) ALLA CE 31/2007 GLI ONERI AMMONTANO AD EURO 1.857,35

B.1) SANZIONE RITARDATO PAGAMENTO oltre 240 gg. incremento del 40% = 2.600,29 euro

B.2) DIRITTI SEGRETERIA 50,00 EURO

Totale complessivo dovuto 2.650,00 euro

Ciò detto, la concessione 31 prevedeva l'ampliamento dell'immobile che però non è stato realizzato. È stata però rilevata la presenza di una tettoia non autorizzata, esclusiva dell'immobile in lato est.

Va anche rilevato come gli elaborati grafici autorizzativi non sempre riportano quote tali da confrontare esattamente lo stato di fatto con l'autorizzato e vi sono discrepanze tra il titolo autorizzati e il rilievo presente in quello successivo.

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

No, perché

Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: per la



quantificazione degli oneri si veda quanto riportato nell'analisi estimativa. Per la regolarizzazione delle difformità si necessita del ritiro dei titoli PDC 30 e 31/2007 e sanatoria edilizia per regolarizzare le difformità riscontrate tra i titoli rilasciati e lo stato di fatto nonché della demolizione del gazebo e tettoia sulla corte comune.

In merito alla tettoia in lato est e alla sua eventuale sanabilità, deve essere considerata la distanza dal confine inferiore a quanto prescritto nel PGT che necessitano di accordo con confinante ovvero di demolizione di una campata.

Decorso il termine del 09/07/2021 l'ampliamento eseguito e la piscina sono da considerarsi abusi edilizi e ne consegue che va rispettato quanto stabilito dal DPR 380 del 06 giugno 2001 in termine di sanatoria, sanzioni, demolizioni nonché delle norme di PGT.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esau-
stivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato
rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'e-
spressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle
istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manife-
stazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito
dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-
grafici di dettaglio. Oltretutto, in taluni casi, la verifica della sanabilità ai sensi della
normativa vigente in materia urbanistica D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, richiede l'esatto
momento in cui è stato eseguito l'abuso, che non è mai possibile determinare con



certezza. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

3.2 Rispondenza catastale³⁶³

Immobile identificato in mappa al Foglio 4 Sezione NCT particella 61 categoria D/7

Rendita € 3.530,00

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio

Da siti web : **SISTER**

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 29/09/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **Geom. Giordano Conter**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4627, con studio in Via Alcide De Gasperi n°1 Castel Mella (BS), Tel.



0302550249 e 3385841980, posta elettronica geometra@giordanoconter.it – posta certificata giordano.conter@geopec.it, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l’Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell’immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell’immobile per le seguenti motivazioni: non è rappresentata la tettoia esclusiva che se sanata deve essere aggiornata nella documentazione catastale

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: si veda analisi estimativa.

Note

3.3 Verifica della titolarità³⁶⁴

della titolarità e provenienza

Dichiarazione di Successione Testamentaria Omissis registrata alla Direzione provinciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Verolanuova in data 22/06/2016 numero 386 volume 9990 e integrazione registrata alla Direzione provinciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Verolanuova in data 21/07/2016 numero 467 volume 9990

Accettazione espressa di eredità Notaio REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 48203/24883 del 17/12/2015, trascritta il 29/11/2016 - Registro Particolare 29066 Registro Generale 47369



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

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

Usufrutto No Si se Si indicare il nominativo _____

Nuda proprietà No Si se Si indicare il nominativo _____

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

da titolo : Atto Notaio Forino Roberto rep 3114 rac 1667 del 27/9/2016: è presente

servitù di transito pedonale e carraio sui mappali 61 e 65 del foglio 4 a favore del mappale 185 del medesimo foglio

apparenti: il lotto ha impianti e accessi in comune con gli altri lotti, sono di conseguenza formate servitù condominiali.

Vincoli No Si

Oneri No Si

Pesi No Si

Gravami No Si

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato senza titolo

Tipo di contratto

€/anno

Rata

Durata in anni



Scadenza contratto

Estremi registrazione

Il canone di locazione in essere è allineato con 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 (gg/mm/aa) 14/10/2020

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente³⁶⁵

È presente servitù pedonale e carraio sui mappali 61 e 65 del foglio 4 a favore del mappale 185 del medesimo foglio - Atto Notaio Forino Roberto rep 3114 rac 1667 del 27/9/2016

Si veda quanto riportato in merito alla conformità catastale e urbanistica.

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

ISCRIZIONE del 24/04/2008 - Registro Particolare 4375 Registro Generale 19119 Pubblico ufficiale NICOLI FRANCESCO Repertorio 18276/6153 del 16/04/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 29/11/2016 - Registro Particolare 29066 Registro Generale 47369 Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 48203/24883 del 17/12/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'



TRASCRIZIONE del 10/05/2019 - Registro Particolare 13168 Registro Generale 20897

Pubblico ufficiale VEROLANUOVA Repertorio 467/9990 del 18/08/2016 ATTO PER

CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 29/06/2020 - Registro Particolare 13290 Registro Generale 21030

Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 3535 del 09/06/2020 ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si veda quanto riportato in merito alla conformità catastale e urbanistica.



COMUNE A TUTTI I LOTTI

6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- in data **10/09/2020**, mediante posta elettronica certificata, viene convocato presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, in quanto nominato CTU, per l'esecuzione immobiliare in oggetto;

- in data **29/09/2020**, si reca presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia, accetta l'incarico conferito e presta giuramento;

- l'incarico prevede la redazione di stima degli immobili pignorati ai sensi del "Art. 173 bis Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" Legge 80 del 14 maggio 2005; avendo fissato l'udienza di comparizione delle parti in data **05/02/2020**, la relazione peritale CTU deve essere depositata 30 giorni prima e quindi entro il

06/01/2020;

- esegue visure catastali e ipotecarie attraverso il canale telematico Sister;

- in data **29/09/2020**, presso l'archivio notarile, richiede ed ottiene copia dell'atto di provenienza degli immobili oggetto della presente e richiede in data **30/09/2020**, presso l'agenzia delle entrate copia delle successioni ottenendole in data

15/10/2020;

- in data **30/09/2020** presso l'agenzia delle entrate ricerca contratti di locazione ed preliminari di vendita che ottenendoli in data **14/10/2020;**

- in data **14/10/2020**, si reca nel Comune di Gottolengo presso l'ufficio tecnico ed effettua l'accesso agli atti duplicando i titoli autorizzativi degli immobili;

- in data **28/10/2020** si reca presso gli immobili per eseguire il sopralluogo alla presenza del custode nominato;



- Termina l'incarico con la consegna della relazione fornendo copia alla parti.

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

Nessuna

Condizioni limitative

Nessuna

Verifica del migliore e più conveniente uso ³⁶⁶ (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.

 Sì No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare l'analisi estimativa)**Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali****di valutazione**

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

 Metodo del confronto MCA³⁶⁷ con nr. _____ comparabili Sistema di Stima³⁶⁸ MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili Sistema di ripartizione³⁶⁹ Analisi di regressione³⁷⁰ semplice con nr. _____ dati campione Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione Altro _____ Finanziario³⁷¹ Capitalizzazione diretta³⁷²

Capitalizzazione finanziaria³⁷³

Analisi del flusso di cassa scontato³⁷⁴

Dei costi³⁷⁵

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 di 5

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 4 Sezione NCT particella
66

Sub. 1 categoria A/7 classe 3 consistenza 11 Vani Rendita € 653,32

Sub. 3 categoria F/3 (unità in corso di costruzione)

specificando che il sedime dell'immobile ricomprende anche parte della corte comune
particella 65 (ne consegue che prima della messa in asta dell'immobile è obbligatorio
provvedere all'aggiornamento catastale come meglio descritto di seguito).

Più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato **€. 311.000,00**
(euro trecentoundicimila/00).

Più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base
d'asta, viene quantificato in **€. 280.000,00 (euro duecentottantamila/00).**

LOTTO 2 di 5

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 4 Sezione NCT Mappale
66 Subalterno 2 - cat. A/7, Classe 3, consistenza 8,5 vani e rendita € 504,87

Più probabile valore in libero mercato **€. 168.000,00 (euro centosessantotto-
mila/00).**

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



€. 151.000,00 (euro centocinquatunomila/00).

LOTTO 3 di 5

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 4 Sezione NCT Mappale

64 Subalterno 3 - cat. C/3 , Classe U, consistenza 417 mq e rendita € 689,16

Più probabile valore in libero mercato **€. 201.000,00 (euro duecentounomila/00).**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **€.**

181.000,00 (euro centottantunomila/00).

LOTTO 4 di 5

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 4 Sezione NCT Mappale

64 Subalterno 4 - cat. C/3 , Classe U, consistenza 358 mq e rendita € 591,65

Più probabile valore in libero mercato **€. 141.000,00 (euro centoquarantunomila/00).**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **€.**

127.000,00 (euro centoventisettemila/00).

LOTTO 5 di 5

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 4 Sezione NCT Mappale

61 - cat. D/7 e rendita € 3.530,00

Più probabile valore in libero mercato **€. 322.000,00 (euro trecentoventiduemila/00).**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **€.**



290.000,00 (euro duecentonovanamila/00).

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto **Geom. Giordano Conter**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4627, con studio in Via Alcide De Gasperi n°1 Castel Mella (BS), Tel. 0302550249 e 3385841980, posta elettronica geometra@giordanoconter.it – posta certificata giordano.conter@geopec.it, 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 ne 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: 03/11/2020



10. Elenco documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato ed in condizioni di vendita forzata
- Elaborati fotografici degli esterni e interni
- Estratto mappa catastale
- Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili
- Scheda catastale e Visura storica per immobile
- Ispezioni telematiche
- Copia titoli autorizzativi e agibilità / abitabilità
- Copia eventuali convenzioni urbanistiche
- Estratti strumenti urbanistici
- Estratto CDU – Certificato Destinazione Urbanistica
- Copia atto di provenienza e successioni
- Attestazione Agenzie Entrate comprovante la presenza di contratti di locazione con contratti reperiti
- Attestato di Certificazione Energetica (solo se presente)
- Altre ed eventuali



Note di riferimento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹⁴ *Loft: può essere anche un attico.*

¹⁵ *Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione.*

L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.

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

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

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



segmento di mercato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

36 Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie S_i, in ragione dei rapporti mercantili (n). La superficie commerciale viene così calcolata: S1 + Σ n . Si

37 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).

38 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.



³⁹ Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

⁴⁰ *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).*

⁴¹ *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.*

⁴² *Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresaintonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).*

⁴³ *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.*

⁴⁴ *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).*

⁴⁵ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

⁴⁶ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

⁴⁷ *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.*

⁴⁸ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁴⁹ *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.*

⁵⁰ *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.*

⁵¹ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

⁵² *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁵³ *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.*

⁵⁴ *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.*

⁵⁵ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

⁵⁶ *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).*

⁵⁷ *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.*

⁵⁸ *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.*

⁵⁹ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

⁶⁰ *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).*



⁶¹ *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.*

⁶² *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.*

⁶³ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

⁶⁴ *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).*

⁶⁵ *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.*

⁶⁶ *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.*

⁶⁷ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

⁶⁸ *Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto*

⁶⁹ *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.

⁷⁰ *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.*

⁷¹ *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.

⁷² *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.

⁷³ *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.

⁷⁴ Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.

⁷⁵ Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

⁷⁶ Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

⁷⁷ Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.

⁷⁸ Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

⁷⁹ Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

⁸⁰ 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.

⁸¹ Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

⁸² Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

⁸³ 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 edili necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.

⁸⁴ Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

⁸⁵ Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.

⁸⁶ Loft: può essere anche un attico.

⁸⁷ 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.

⁸⁸ 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.

⁸⁹ Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

⁹⁰ 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.

⁹¹ 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.

⁹² 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.



⁹³ **Monopolio:** il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

⁹⁴ **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.

⁹⁵ **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.

⁹⁶ **Fase del mercato immobiliare:** è riferita all'andamento ciclico del mercato.

⁹⁷ **Recupero:** i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

⁹⁸ **Espansione:** i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

⁹⁹ **ContraZIONE:** i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

¹⁰⁰ **Recessione:** i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

¹⁰¹ **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.

¹⁰² **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.

¹⁰³ **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.

¹⁰⁴ **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.

¹⁰⁵ **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

¹⁰⁶ **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.

¹⁰⁷ **Rapporto mercantile superficario (ni) :** riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) p_i di una superficie secondaria generica x_i (con $i=2,3,\dots,k$) e il prezzo unitario (o marginale) p_1 della superficie principale x_1 nel modo seguente: $n = p_i : p_1$

¹⁰⁸ **Soffitta:** locale o insieme di locali con finiture minime adibiti a deposito.

¹⁰⁹ **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).

¹¹⁰ **Area condominiale:** spazi coperti o scoperti, attrezzati e non, di pertinenza di fabbricato condominiale.

¹¹¹ **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 (n). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum n \cdot S_i$

¹¹² **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).

¹¹³ **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.

¹¹⁴ **Servizi:** indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

¹¹⁵ **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).

116 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.

117 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).

118 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.

119 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 deterioramento 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).

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

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

122 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.

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

124 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.

125 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.

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

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

128 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.

129 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.

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

131 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).

132 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.

133 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.

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

135 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).

136 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.

137 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.



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

139 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).

140 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.

141 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.

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

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

144 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.

145 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.

146 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 particolare 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.

147 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.

148 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.

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



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

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

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

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

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

155 *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.*

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

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

158 *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.*

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

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

161 *Loft: può essere anche un attico.*

162 *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.

163 *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.*

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

165 *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.*

166 *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.*

167 *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.*

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



169 *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.*

170 *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.*

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

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

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

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

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

176 *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.*

177 *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.*

178 *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.*

179 *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.*

180 *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*

181 *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.*

182 *Rapporto mercantile superficario(ni) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario (o marginale) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente: $n = p_i : p_1$*

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

184 *Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie Si, in ragione dei rapporti mercantili (n). La superficie commerciale viene così calcolata: $S1 + \sum n \cdot Si$*

185 *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).*

186 *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.*

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

188 *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).*

189 *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.*

190 *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).*

191 *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.*



¹⁹² *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).*

¹⁹³ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

¹⁹⁴ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

¹⁹⁵ *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.*

¹⁹⁶ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹⁹⁷ *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.*

¹⁹⁸ *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.*

¹⁹⁹ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

²⁰⁰ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

²⁰¹ *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.*

²⁰² *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.*

²⁰³ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

²⁰⁴ *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).*

²⁰⁵ *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.*

²⁰⁶ *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.*

²⁰⁷ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

²⁰⁸ *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).*

²⁰⁹ *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.*

²¹⁰ *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.*

²¹¹ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

²¹² *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).*

²¹³ *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.*

²¹⁴ *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.*

²¹⁵ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*



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

217 *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.

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

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

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

220 *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.*

221 *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.*

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

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

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

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

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

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

228 *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.

²²⁹ *Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.*

²³⁰ *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

²³¹ *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.*

²³² *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*

²³³ *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*

²³⁴ *Loft: può essere anche un attico.*

²³⁵ *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.*

²³⁶ *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.*

²³⁷ *Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.*

²³⁸ *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.*

²³⁹ *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.*

²⁴⁰ *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.*

²⁴¹ *Monopolio: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.*

²⁴² *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.*

²⁴³ *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.*

²⁴⁴ *Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato.*

²⁴⁵ *Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.*

²⁴⁶ *Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.*

²⁴⁷ *Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.*



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

249 *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.*

250 *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.*

251 *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.*

252 *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.*

253 *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*

254 *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.*

255 *Rapporto mercantile superficiorio(ni) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario (o marginale) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente: $n = p_i : p_1$*

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

257 *Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie Si, in ragione dei rapporti mercantili (n). La superficie commerciale viene così calcolata: $S1 + \sum n \cdot Si$*

258 *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).*

259 *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.*

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

261 *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).*

262 *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.*

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

264 *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.*

265 *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).*

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

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

268 *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.

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

270 *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.*

271 *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.*

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

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

274 *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.*

275 *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.*

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

277 *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).*

278 *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.*

279 *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.*

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

281 *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).*

282 *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.*

283 *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.*

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

285 *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).*

286 *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.*

287 *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.*

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

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

290 *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.



²⁹¹ *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.*

²⁹² *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.*

²⁹³ *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.*

²⁹⁴ *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.*

²⁹⁵ *Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*

²⁹⁶ *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

²⁹⁷ *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

²⁹⁸ *Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.*

²⁹⁹ *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

³⁰⁰ *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

³⁰¹ *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.*

³⁰² *Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.*

³⁰³ *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

³⁰⁴ *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 edili necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.*

³⁰⁵ *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*

³⁰⁶ *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*

³⁰⁷ *Loft: può essere anche un attico.*



³⁰⁸ 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.

³⁰⁹ 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.

³¹⁰ Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

³¹¹ 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.

³¹² 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.

³¹³ 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.

³¹⁴ Monopolio: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

³¹⁵ 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.

³¹⁶ 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.

³¹⁷ Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato.

³¹⁸ Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

³¹⁹ Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

³²⁰ Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

³²¹ Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

³²² 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.

³²³ 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.

³²⁴ 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.



325 *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.*

326 *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*

327 *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.*

328 *Rapporto mercantile superficiale (ni) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario (o marginale) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente: $n = p_i : p_1$*

329 *Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie Sj, in ragione dei rapporti mercantili (ni). La superficie commerciale viene così calcolata: $S1 + \sum n \cdot Sj$*

330 *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).*

331 *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.*

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

333 *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).*

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

335 *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).*

336 *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.*

337 *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).*

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

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

340 *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.*

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

342 *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.*

343 *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.*

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

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



346 *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.*

347 *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.*

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

349 *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).*

350 *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.*

351 *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.*

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

353 *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).*

354 *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.*

355 *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.*

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

357 *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).*

358 *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.*

359 *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.*

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

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

362 *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.

363 *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.*

364 *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.*

365 *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.

³⁶⁶ *Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)*: le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener di conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbane 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.

³⁶⁷ *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.

³⁶⁸ *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.).

³⁶⁹ *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.

³⁷⁰ *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.

³⁷¹ *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.

³⁷² *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.

³⁷³ *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.

³⁷⁴ *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.

³⁷⁵ *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.

