

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 733-2021

Riunita alla procedura n.

Giudice delegato: Dott. Gianluigi Canali

Anagrafica

Creditore procedente: BCC NPLS 2020 S.R.L - DOVALUE S.P.A.

Rappresentato dall'Avvocato Orizio Marco

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. 3385841980, posta elettronica geometra@giordanoconter.it – posta certificata

giordano.conter@geopec.it

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto :	06/04/2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento :	28/04/2022
Data della consegna del rapporto di valutazione :	27/06/2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita :	16/09/2022

Si specifica, ai fini della verifica della documentazione presente nel fascicolo di causa, che la trascrizione "ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI" del 11/01/2022 - Registro Particolare 275 Registro Generale 509, è stata eseguita indicato erroneamente le unità immobiliari site in Castenedolo Foglio 1 sez. NCT particella 62 subalterni dal 26 al 34 in quanto la stessa non riporta la sezione NCT.

Identificazione dei lotti

Gli immobili oggetto di relazione peritale sono i seguenti:

- Comune di Castenedolo Catasto Terreni Foglio 1 Particella 401 e Catasto Fabbricati Foglio 1 Sez NCT Particella 62 subalterni 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 tutti categoria catastale C/6;
- Comune di Brescia Catasto Fabbricati Foglio 200 Sez NCT Particella 4, Catasto Terreni Foglio 200 Particella 249 – 250 – 251 – 256 – 284 – 286 – 288 – 290 – 292 – 294 – 296, Catasto Terreni Foglio 201 Particella 511 – 512;

Considerate le caratteristiche dei singoli immobili si ritiene di formare i seguenti lotti:

- Lotto 1: Comune di Castenedolo Catasto Terreni Foglio 1 Particella 401
- Lotto 2A: Comune di Castenedolo Catasto Fabbricati Foglio 1 Sez NCT Particella 62 subalterno 26 – 27 – 28 e Lotto 2B: Comune di Castenedolo Catasto

Fabbricati Foglio 1 Sez NCT Particella 62 subalterno 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34; per questi immobile si ritiene corretto porre gli stessi in asta suddivisi in lotto 2A e 2B in quanto le due aree non sono contigue ma divise da corte comune. Nulla vieta di porre in asta tutti gli immobili sommano il valori sotto peritati.

- Lotto 3: Comune di Brescia Catasto Terreni Foglio 200 Particella 249 – 250 – 251 – 256 – 284 – 286 – 288 – 292

- Lotto 4: Comune di Brescia Catasto Terreni Foglio 200 Particella 290

- Lotto 5: Comune di Brescia Catasto Fabbricati Foglio 200 Sez NCT Particella 4, Catasto Terreni Foglio 200 Particella 294 – 296, Catasto Terreni Foglio 201 Particella 511 – 512

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica Trattasi di terreno agricolo, di forma rettangolare a giacitura piana, delimitato da siepe con due cancelli carrai, ove si rileva la presenza di tre fabbrica non autorizzati.

Ubicazione Comune di Castenedolo Via G. Oberdan

Identificativi catastali Comune di Castenedolo Catasto Terreni Foglio 1 Particella 401

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà Proprietà

Divisibilità dell'immobile No. Pur essendo un terreno e di conseguenza sempre frazionabile, si ritiene, ai fini della valutazione estimativa, congruo non suddividere l'interno appezzamento.

Più probabile valore in libero mercato **€. 15.000,00 (euro quindicimila/00).**

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

€. 13.500,00 (euro tredicimilacinquecento/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'acquirenteImmobile occupato Sì NoSpese condominiali arretrate Sì NoServitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Sì NoVincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Sì No**Limitazioni**Assunzioni limitative Sì NoCondizioni limitative Sì No**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

TRASCRIZIONE del 11/01/2022 - Registro Particolare 275 Registro Generale 509 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 9504 del 22/12/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

LOTTI NR. 2*Descrizione sintetica*

Porzioni di area non edificabili poste nell'adiacenza di fabbricato residenziale accessibili da corte comune. Si specifica che la destinazione catastale censita "posto auto" non risulta conforme allo stato dei luoghi e ai titoli edilizi.

Ubicazione Comune di Castenedolo Via G. Oberdan

Identificativi catastali Foglio 1 Sez NCT Particella 62 subalterno 26, 27, 28 (lotto 2A) e 29, 30, 31, 32, 33, 34 (lotto 2B);

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà Proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato Lotto 2A **€. 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00)** e per il lotto 2B **€. 6.000,00 (euro seimilacinquecento/00)**.

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
Lotto 2A **€. 3.200,00 (tremiladuecento/00)** e Lotto 2B **€. 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/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	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
-----------------------	--	-----------------------------

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
-------------------	-----------------------------	--

Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
------------------------------	--	-----------------------------

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
--	--	-----------------------------

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
--	--	-----------------------------

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
-----------------------	-----------------------------	--

Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
-----------------------	-----------------------------	--

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Si specifica che la trascrizione "ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI" del 11/01/2022 - Registro Particolare 275 Registro Generale 509, è stata eseguita indicato **erroneamente** i riferimenti catastali in quanto la stessa **non riporta la sezione NCT.**

LOTTO NR. 3

Descrizione sintetica Trattasi di terreno incolto posto tra tangenziale e strada di quartiere.

Ubicazione Comune di Brescia Via Genova – Via Parma

Identificativi catastali Comune di Brescia Catasto Terreni Foglio 200 Particella 249 – 250 – 251 – 256 – 284 – 286 – 288 – 292

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà Proprietà

Divisibilità dell'immobile No. Pur essendo un terreno e di conseguenza sempre frazionabile, si ritiene, ai fini della valutazione estimativa, congruo non suddividere l'interno appezzamento e tantomeno formare i lotti per singolo mappale catastale.

Più probabile valore in libero mercato **€. 57.400,00 (euro cinquantasettemilaquattrocento/00).**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **€. 51.600,00 (euro cinquantunomilaseicento/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

Si specifica che il terreno all'atto del sopralluogo si presenta con folta vegetazione, tanto da non permettere la completa visione dello stesso ed eventuale presenza di materiali o simili presenti sullo stesso.

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

TRASCRIZIONE del 11/01/2022 - Registro Particolare 275 Registro Generale 509 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 9504 del 22/12/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

LOTTO NR. 4

Descrizione sintetica Trattasi di terreno incolto posto tra tangenziale e strada di quartiere.

Ubicazione Comune di Brescia Via Parma

Identificativi catastali Comune di Brescia Catasto Terreni Foglio 200 Particella 290

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà Proprietà

Divisibilità dell'immobile No. Pur essendo un terreno e di conseguenza sempre frazionabile, si ritiene, ai fini della valutazione estimativa, congruo non suddividere l'interno appezzamento e tantomeno formare i lotti per singolo mappale catastale.

Più probabile valore in libero mercato **€. 15.100,00 (euro quindicimilacento/00).**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **€. 13.600,00 (euro tredicimilaseicento/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	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
------------------------------	-----------------------------	--

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
--	--	-----------------------------

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
--	--	-----------------------------

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
-----------------------	-----------------------------	--

Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
-----------------------	-----------------------------	--

Si specifica che il terreno all'atto del sopralluogo si presenta con folta vegetazione, tanto da non permettere la completa visione dello stesso ed eventuale presenza di materiali o simili presenti sullo stesso.

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

TRASCRIZIONE del 11/01/2022 - Registro Particolare 275 Registro Generale 509 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 9504 del 22/12/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

LOTTO NR. 5

Descrizione sintetica Trattasi di immobile in corso di costruzione costituito da cascina esistente parzialmente ristrutturata, autorimessa interrata non ultimata e corte pertinenziale parzialmente edificabile. Il progetto non ultimato prevedeva la realizzazione di 15 appartamenti in edificio a corte 15 autorimesse interrate.

Ubicazione Comune di Brescia Via Parenzo – Via Parma

Identificativi catastali Comune di Brescia Catasto Fabbricati Foglio 200 Sez NCT Particella 4, Catasto Terreni Foglio 200 Particella 294 – 296, Catasto Terreni Foglio 201 Particella 511 – 512

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà Proprietà

Divisibilità dell'immobile No.

Più probabile valore in libero mercato **€. 878.500,00 (euro ottocentosettantottomilacinquecento/00).**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **€. 790.000,00 (euro settecentonovantamila/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	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
-----------------------	--	-----------------------------

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
-------------------	-----------------------------	--

Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
------------------------------	-----------------------------	--

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
--	--	-----------------------------

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
--	--	-----------------------------

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
-----------------------	-----------------------------	--

Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
-----------------------	-----------------------------	--

In merito al sopralluogo si specifica che la presenza di vegetazione fitta ha impedito la visione del lotto in modo approfondito e la verifica e presenza di eventuale rifiuti, materiali, piccoli edifici e quant'altro.

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Per la sola particella 4, 294 e 296: TRASCRIZIONE del 17/04/2003 - Registro Particolare 12180 Registro Generale 19349 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Repertorio 62278 del 11/04/2003 COSTITUZIONE DI VINCOLO (ATTO DI COSTITUZIONE DI VINCOLO PERTINENZIALE DELLE EDIFICANDE AUTORIMESSE E/O POSTI MACCHINA ALLE ABITAZIONI)

Per la sola particella 4: ISCRIZIONE del 02/08/2007 - Registro Particolare 11786 Registro Generale 44971 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Repertorio 72034/21066 del

27/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI

MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5515 del 28/11/2013 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE)

Per tutti gli immobili:

TRASCRIZIONE del 11/01/2022 - Registro Particolare 275 Registro Generale 509 Pub-

blico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 9504 del

22/12/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

Indice

LOTTO 1.....	18
1. Inquadramento dell'immobile	18
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	19
3. Audit documentale e Due Diligence.....	21
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	21
3.2 Rispondenza catastale.....	23
3.3 Verifica della titolarità	24
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	26
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	27
LOTTO 2.....	28
1. Inquadramento dell'immobile	28
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	30
3. Audit documentale e Due Diligence.....	32
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	32
3.2 Rispondenza catastale.....	35
3.3 Verifica della titolarità	37
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	39
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	39
LOTTO 3.....	41
1. Inquadramento dell'immobile	41
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	43
3.1 Rispondenza catastale.....	44
3.3 Verifica della titolarità	46

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	48
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	48
LOTTO 4	49
1. Inquadramento dell'immobile	49
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	50
3. Audit documentale e Due Diligence	52
3.1 Rispondenza catastale	52
3.3 Verifica della titolarità	53
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	55
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	55
LOTTO 5	57
1. Inquadramento dell'immobile	57
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	60
3. Audit documentale e Due Diligence	65
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	65
3.2 Rispondenza catastale	69
3.3 Verifica della titolarità	70
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	72
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	73
COMUNE A TUTTI I LOTTI	75
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	75
7. Analisi estimativa	76
8. Riepilogo dei valori di stima	79
9. Dichiarazione di rispondenza	81

LOTTO 1

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

Provincia : Brescia Comune : Castenedolo

Frazione : Bettole Località :

Quartiere : Via : G. Oberdan

Civico n. :

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

Caratteri domanda e offerta¹²

Lato acquirente Privato Società Cooperativa

Ente

Lato venditore Privato Società

Cooperativa Ente

Forma di mercato¹³

Concorrenza monopolistica¹⁴ Concorrenza monopolistica ristretta¹⁵

Oligopolio¹⁶ Monopolio¹⁷ Monopolio bilaterale¹⁸

Filtering¹⁹ Assente Up Down

Fase del mercato immobiliare²⁰

Recupero²¹ Espansione²² Contrazione²³ Recessione²⁴

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**DATO IMMOBILIARE²⁵**

Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.

Descrizione sintetica dell'immobile ²⁶

Trattasi di terreno agricolo, di forma rettangolare a giacitura piana, delimitato da siepe con due cancelli carrai, ove si rileva la presenza di tre fabbricati non autorizzati.

Identificazione catastale²⁷

Comune Censuario Castenedolo

Tipologia Catasto Terreni Fabbricati

Foglio 1 Particella 401

Confini

Nord particella 62, Est particella 27, Sud particella 115, Ovest particella 254

Per maggior dettaglio si vedano gli elaborati catastali allegati.

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno (solo per controllo) Solo esterno

Diretto in loco Collaboratore

Consistenza desunta da visura catastale, si sono rilevati gli immobili non conformi.

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale (estratto mappa)

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 27/05/20221

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale mq 2.405

Inquinamento

Atmosferico Assente Presente

Acustico Assente Presente

Elettromagnetico Assente Presente

In merito è presente una linea di alta tensione che attraversa il perimetro sud del terreno.

Ambientale Assente Presente

3. Audit documentale e Due Diligence²⁸

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica²⁹

Sono presenti tre fabbricati realizzati senza titolo autorizzativo. Nella presente relazione si stima il costo di demolizione degli stessi che viene detratto dal valore del terreno.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

Convenzione Urbanistica No Si

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No Si (si veda CDU)

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: sono presenti tre fabbricati realizzati senza titolo autorizzativo.

No, perché non permesso dalle NTA vigenti, il costo della demolizione degli stessi può essere stimato in arrotondati €. 2.500,00 comprensivo di Iva di Legge.

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

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, esaustivo 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 catastale³⁰

Immobile identificato in mappa al Foglio 1 particella 401 Seminativo Irriguo Classe 02
consistenza 2.405 mq R.D. €. 18,88 R.A. €. 21,21

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) 02/05/2022

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

- Estremi Registrazione : a Brescia il 27/12/2001 n 14737

- Estremi Trascrizione : a Brescia il 29/01/2002 R.G. 3662 R.P. 2424

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : Compravendita - Notaio Brunelli Mario

- Data atto: 21/07/1997 - Repertorio: 48393

- Raccolta : 14166

- Estremi Registrazione : a Brescia il 30/07/1997 n 3076

- Estremi Trascrizione : a Brescia il 25/07/1997 R.G. 23696 R.P. 16050

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 :

apparenti: elettrodotto alta tensione per il quale non è

stato reperito titolo.

Vincoli No Si (si veda CDU)

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 Affitto e comodato

€/anno 200,00 con rata unica annuale posticipata al 30 giugno

Durata in anni 10 anni

Scadenza contratto 30 giugno 2025

Estremi registrazione 05/06/2015 serie 3 numero 1119

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

Sì 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) 09/05/2022

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente³²

È presente un contratto d'affitto come meglio specificato nell'apposito capitolo.

Per quanto attiene ai vincoli urbanistici, si veda quanto riportato nel CDU allegato.

È presente un elettrodotto ad alta tensione che lambisce il terreno.

Sono presenti tre fabbricati realizzati senza titolo autorizzativo che devono essere demoliti.

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

TRASCRIZIONE del 11/01/2022 – Registro Particolare 275 Registro Generale 509 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 9504 del 22/12/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sono presenti tre fabbricati realizzati senza titolo autorizzativo che devono essere demoliti. Gli stessi non sono accatastali.

LOTTO 2

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO³³

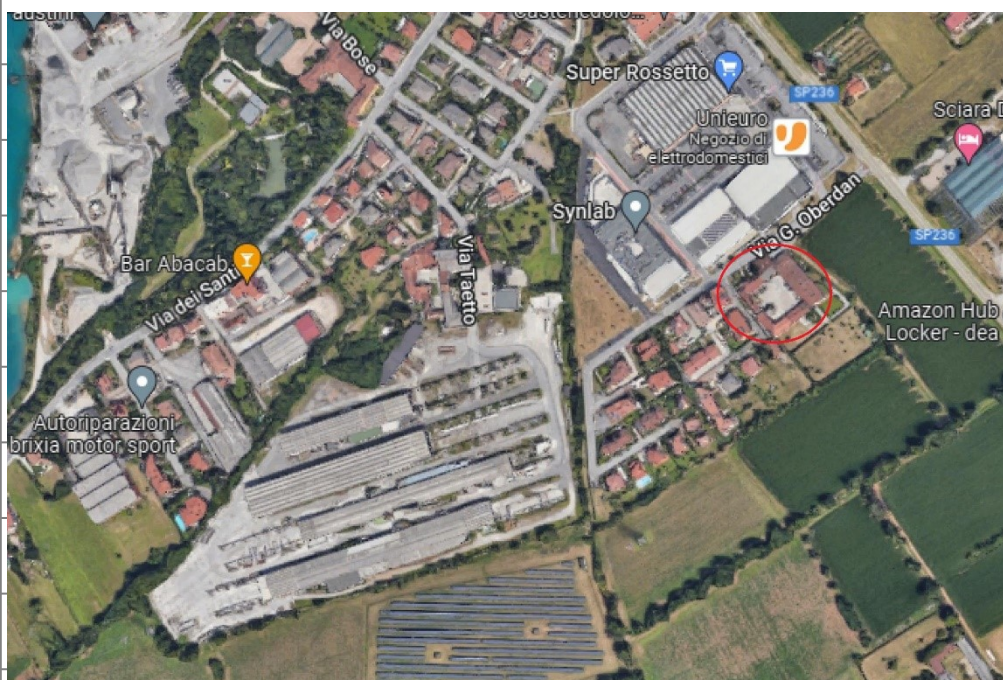
Localizzazione³⁴

- Provincia : Brescia Comune : Castenedolo
- Frazione : Bettole Località :
- Quartiere : Via/Piazza : G. Oberdan
- Civico n. : 22

Zona

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

Mappa geografica (Google Maps)



Destinazione urbanistica dell'immobile³⁵

Residenziale Direzionale³⁶ Commerciale

Turistico – ricettivo Industriale Artigianale

Terziario³⁷ Sportiva Agricolo

Tipologia immobiliare³⁸

Terreno

Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione):

nuovo³⁹ ristrutturato⁴⁰ seminuovo⁴¹

usato⁴² rudere⁴³

Indicare se l'immobile è indipendente in condominio

Tipologia edilizia unità immobiliari⁴⁴

appartamento appartamento (attico) appartamento (loft)⁴⁵

villa villino villetta a schiera

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

posto auto coperto (tettoia) posto auto scoperto

cantina (locale di sgombero) altro Area non edificabile

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

Porzioni di area non edificabili poste nell'adiacenza di fabbricato residenziale accessibili da corte comune. Si specifica che la destinazione catastale censita "posto auto" non risulta conforme allo stato dei luoghi e ai titoli edilizi.

Dimensione⁴⁶ Piccola Media Grande

Caratteri domanda e offerta⁴⁷

Lato acquirente Privato Società Cooperativa

Ente

Lato venditore Privato Società

Cooperativa Ente

Forma di mercato⁴⁸

Concorrenza monopolistica⁴⁹ Concorrenza monopolistica ristretta⁵⁰

Oligopolio⁵¹ Monopolio⁵² Monopolio bilaterale⁵³

Filtering⁵⁴ Assente Up Down

Fase del mercato immobiliare⁵⁵

Recupero⁵⁶ Espansione⁵⁷ Contrazione⁵⁸ Recessione⁵⁹

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE⁶⁰

Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.

Descrizione sintetica dell'immobile⁶¹

Porzioni di area non edificabili poste nell'adiacenza di fabbricato residenziale accessibili da corte comune. Si specifica che la destinazione catastale censita "posto auto" non risulta conforme allo stato dei luoghi e ai titoli edilizi.

Identificazione catastale⁶²

Si specifica che l'attuale destinazione catastale non è conforme.

Comune Censuario

Tipologia Catasto Terreni Fabbricati

Foglio 1 Sezione NCT Particella 62

- Subalterno 26, 27, 28 Lotto 2A

- Subalterno 29, 30, 31, 32, 33, 34 Lotto 2B

Confini

Nord Sub 39, Est Sub. 39, Sud Sub. 39 Ovest particella 254

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) 27/05/2022

Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda⁶³

SIL - Superficie Interna Lorda⁶⁴

SIN - Superficie Interna Netta⁶⁵

Calcolo superfici di proprietà

Lotto 2A

Superficie principale mq 48,00

Superficie commerciale⁶⁶ mq 48,00

Lotto 2B

Superficie principale mq 80,00

Superficie commerciale⁶⁷ mq 80,00

Caratteristiche qualitative**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione** Livello di piano⁶⁸ T**Inquinamento**Atmosferico Assente PresenteAcustico Assente PresenteElettromagnetico Assente PresenteAmbientale Assente Presente**3. Audit documentale e Due Diligence**⁶⁹***3.1 Legittimità edilizia – urbanistica***⁷⁰**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** Concessione Edilizia 335-97 del 12/05/1997 Concessione Edilizia 1196 del 27/04/1998 Dia prot. 13748 del 23/07/2003 Dia prot. 8441 del 17/05/2007 Richiesta di agibilità prot. 8399 del 12/05/2008

In merito alla conformità urbanistica si deve specificare quanto segue: si è provveduto

a ricercare il titolo autorizzativo degli immobili oggetto di causa per determinare

l'autorizzazione a posto auto. Si sono reperite solamente le sopraelencate pratiche, riconducibili all'esecutato e all'immobile attiguo, ma analizzandole si è rilevato che le stesse non riguardano l'area di sedime delle unità immobiliari. Durante il sopralluogo è poi emerso che è presente semplicemente un terreno. Si è quindi concluso, anche il supporto dell'ufficio comunale di Castenedolo, che nonostante l'accatastamento a posto auto, la corretta destinazione urbanistica è terreno non edificabile e quindi è errato l'accatastamento a posto auto. La presenza delle schede catastali nella pratica di agibilità (in silenzio assenso) non possono determinare un titolo autorizzativo che autorizzi la conformità dei posti auto.

Indicare la documentazione visionata Tutto quanto sopra elencato

Fonte documentazione visionata Ufficio tecnico comunale

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 27/05/2022

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

Convenzione Urbanistica No Si

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No Si (si vede CDU)

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.

Questo dichiarazione è rilasciata in quanto al sopralluogo si è rilevato un terreno con erba e non posti auto come da accatastamento.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

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

No, perché

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

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 catastale⁷¹

Immobile identificato in mappa al Comune di Castenedolo Foglio 1 Sezione NCT particella 62

Sub. 26 categoria C/6 classe 2 consistenza 16 mq Rendita € 24,79 (lotto 2A)

Sub. 27 categoria C/6 classe 2 consistenza 16 mq Rendita € 24,79 (lotto 2A)

Sub. 28 categoria C/6 classe 2 consistenza 16 mq Rendita € 24,79 (lotto 2A)

Sub. 29 categoria C/6 classe 2 consistenza 16 mq Rendita € 24,79 (lotto 2B)

Sub. 30 categoria C/6 classe 2 consistenza 16 mq Rendita € 24,79 (lotto 2B)

Sub. 31 categoria C/6 classe 2 consistenza 16 mq Rendita € 24,79 (lotto 2B)

Sub. 32 categoria C/6 classe 2 consistenza 16 mq Rendita € 24,79 (lotto 2B)

Sub. 33 categoria C/6 classe 2 consistenza 16 mq Rendita € 24,79 (lotto 2B)

Sub. 34 categoria C/6 classe 2 consistenza 16 mq Rendita € 24,79 (lotto 2B)

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) 02/05/2022

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: per quanto sopra riportato, la corretta intestazione è F/1 area urbana e non posto auto C/6 Classe 1. Si specifica che l'attuale elenco immobili in banca

dati non riporta l'esatta indicazione dei beni comuni non censibili. Nello specifico, i beni comuni non censibili quali sub. 1, 38 e 39 non riportano a quali unità immobiliari sono comuni come invece correttamente individuato nell'elenco storico del 2002.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale €. 500,00.

Note

3.3 Verifica della titolarità⁷²

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Verbale di Assemblea - Notaio Brunelli Mario

- Data atto 13/12/2001 - Repertorio: 59478

- Raccolta : 17193

- Estremi Registrazione : a Brescia il 27/12/2001 n 14737

- Estremi Trascrizione : a Brescia il 29/01/2002 R.G. 3662 R.P. 2424

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : Compravendita - Notaio Brunelli Mario

- Data atto: 21/07/1997 - Repertorio: 48393

- Raccolta : 14166

- Estremi Registrazione : a Brescia il 30/07/1997 n 3076

- Estremi Trascrizione : a Brescia il 25/07/1997 R.G. 23696 R.P. 16050

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

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

Usufrutto No Si

Nuda proprietà No Si

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

da titolo :

apparenti: l'ubicazione dei terreni in corte di edificio condominiale fa presumere che potrebbero essere presenti impianti sottosuolo non rilevabili al sopralluogo.

Vincoli No Si se Si quali

Oneri No Si se Si quali

Pesi No Si se Si quali

Gravami No Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

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

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) 09/05/2022

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷³

In merito alle difformità urbanistiche e catastali si veda quanto sopra riportato negli appositi capitoli.

Le unità immobiliari sono parte del condominio "Cascina Pezzora" e per questo si è contattato l'amministratore che ha fornito le seguenti informazioni: ad ogni posto auto (non conforme urbanisticamente per quanto espresso in precedenza), sono assegnati 1,4/1000, per cui le spese ordinarie si aggirano attorno ai €. 35,00 annui. L'esecutato nello scorso esercizio, chiuso il 31/08/2021, vantata un credito nei confronti del condominio pari ad €. 156,06. Nel corso di questo esercizio a fronte di un preventivo di spesa per €. 185,40 (comprensivo del saldo dell'esercizio precedente) non ha ancora provveduto a versare nessuna delle due rate previste con scadenza 01/01/2022 e 01/04/2022. Nella scorsa assemblea condominiale non sono state deliberate spese straordinarie, nella prossima si discuteranno interventi di ripristino della copertura e delle facciate esterne.

Il condominio è privo di un proprio regolamento.

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

In merito alle difformità urbanistiche e catastali si veda quanto sopra riportato negli appositi capitoli.

Si specifica che la trascrizione "ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI" del 11/01/2022 - Registro Particolare 275 Registro Generale 509, è stata eseguita indicato erroneamente i riferimenti catastali in quanto la stessa **non riporta la sezione NCT.**

Si specifica che l'attuale elenco immobili in banca dati non riporta, per la parti comuni dei posti auto, l'esatta indicazione dei beni comuni non censibili. Nello specifico, i beni comuni non censibili quali sub. 1, 38 e 39 non riportano a quali unità immobiliari sono comuni come invece correttamente individuato nell'elenco storico del 2002.

LOTTO 3

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO⁷⁴

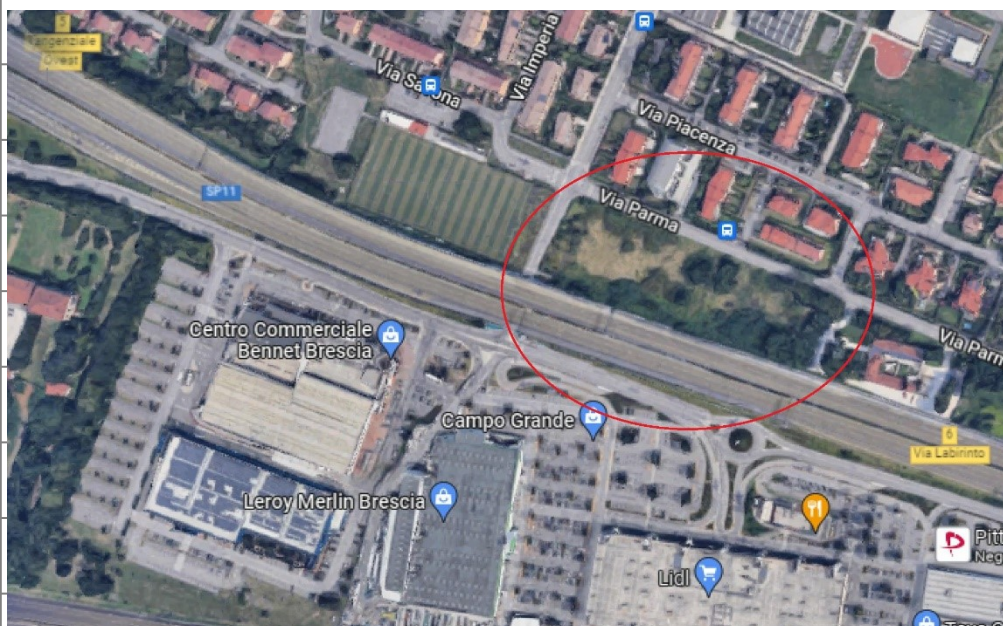
Localizzazione⁷⁵

- | | | | |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Provincia : Brescia | <input checked="" type="checkbox"/> | Comune : Brescia |
| <input type="checkbox"/> | Frazione : | <input type="checkbox"/> | Località : |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Quartiere : Chiesanuova | <input checked="" type="checkbox"/> | Via: Genova – Via Parma |
| <input type="checkbox"/> | Civico n. : | | |

Zona

- | | | | |
|--|-----------------------------------|--|--------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale | <input checked="" type="checkbox"/> Semicentrale | <input type="checkbox"/> Periferica |
| <input type="checkbox"/> Extra urbana | <input type="checkbox"/> Agricola | <input type="checkbox"/> Industriale | <input type="checkbox"/> Artigianale |
| <input type="checkbox"/> Residenziale | | | |

Mappa geografica (Google Maps)



Destinazione urbanistica dell'immobile⁷⁶

Residenziale Direzionale⁷⁷ Commerciale

Turistico – ricettivo Industriale Artigianale

Terziario⁷⁸ Sportiva Agricolo

Tipologia immobiliare⁷⁹

Terreno

Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione):

nuovo⁸⁰ ristrutturato⁸¹ seminuovo⁸²

usato⁸³ rudere⁸⁴

Indicare se l'immobile è indipendente in condominio

Dimensione⁸⁵ Piccola Media Grande

Caratteri domanda e offerta⁸⁶

Lato acquirente Privato Società Cooperativa

Ente

Lato venditore Privato Società

Cooperativa Ente

Forma di mercato⁸⁷

Concorrenza monopolistica⁸⁸ Concorrenza monopolistica ristretta⁸⁹

Oligopolio⁹⁰ Monopolio⁹¹ Monopolio bilaterale⁹²

Filtering⁹³ Assente Up Down

Fase del mercato immobiliare⁹⁴

Recupero⁹⁵ Espansione⁹⁶ Contrazione⁹⁷ Recessione⁹⁸

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE⁹⁹

Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.

Descrizione sintetica dell'immobile¹⁰⁰

Trattasi di terreno incolto posto tra tangenziale e strada di quartiere.

Identificazione catastale¹⁰¹

Comune Censuario

Tipologia Catasto Terreni Fabbricati

Foglio 200 Particella 249 – 250 – 251 – 256 – 284 – 286 – 288 – 292

Confini

Nord particella 63, 80, 84 e 283 (Via Parma), Ovest particella 247 (Via Genova), Sud
particella 253, 252 e 257, Est particella 6

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 (estratto mappa)

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 27/05/2022

In merito al sopralluogo si specifica che la presenza di vegetazione fitta ha impedito
la visione del lotto in modo approfondito e la verifica e presenza di eventuale rifiuti,
materiali, piccoli edifici e quant'altro.

Desunto catastalmente da visura catastale

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale mq 8.200

Superficie commerciale¹⁰² mq 8.200

Inquinamento

Atmosferico Assente Presente

Acustico Assente Presente

Elettromagnetico Assente Presente

Ambientale Assente Presente (Sito inquinato "Brescia/Caffaro"

- Ordinanza Sindacale)

3.1 Rispondenza catastale¹⁰³

Immobile identificato in mappa al Comune di Brescia Foglio 200

Particella 249 Sem. Irr. classe 01 Consistenza 170 mq RD €. 1,67 RA €. 1,76

Particella 250 Sem. Irr. classe 01 Consistenza 4.390 mq RD €. 43,08 RA €. 45,34

Particella 251 Sem. Irr. classe 01 Consistenza 90 mq RD €. 0,88 RA €. 0,93

Particella 256 Sem. Irr. classe 01 Consistenza 220 mq RD €. 2,16 RA €. 2,27

Particella 284 Sem. Irr. classe 01 Consistenza 86 mq RD €. 0,84 RA €. 0,89

Particella 286 Sem. Irr. classe 01 Consistenza 27 mq RD €. 0,26 RA €. 0,28

Particella 288 Rel Acq Es. Consistenza 14 mq

Particella 292 Sem. Irr. classe 01 Consistenza 3.203 mq RD €. 31,43 RA €. 33,08

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) 02/03/2022

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: le classi riportate nella visura non corrispondono alla effettiva cultura del terreno.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale € 250,00

Note

3.3 Verifica della titolarità¹⁰⁴

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Verbale di Assemblea - Notaio Brunelli Mario

- Data atto 13/12/2001 - Repertorio: 59478

- Raccolta : 17193

- Estremi Registrazione : a Brescia il 27/12/2001 n 14737

- Estremi Trascrizione : a Brescia il 29/01/2002 R.G. 3662 R.P. 2424

Titolo di provenienza (per particelle 256 – 292 – 249 – 250 – 251)

- Tipo di atto : Atto di fusione - Notaio Giuseppe Faraldo

- Data atto: 19/12/1986 - Repertorio: 41392

- Raccolta : 4097

- Estremi Registrazione : a Montichiari il 22/12/1986 n 924 Vol / Serie 1°

- Estremi Trascrizione : a Brescia il 23/01/1987 R.G. 2507 R.P. 2157

Titolo di provenienza (per particelle 284-286)

- Tipo di atto : Aumento di capitale mediante conferimento di beni mobili

- Notaio Giulio Antonio Averoldi - Data atto: 28/09/1979

- Repertorio: 26742 - Raccolta : 5486

- Estremi Registrazione : a Brescia il 18/10/1979 n 887

- Estremi Trascrizione : a Brescia il 05/10/1979 R.G. 19458 R.P. 14845

Titolo di provenienza (per particelle 288)

- Tipo di atto : Verbale di Assemblea - Notaio Brunelli Mario

- Data atto 13/12/2001 - Repertorio: 59478

- Raccolta : 17193

- Estremi Registrazione : a Brescia il 27/12/2001 n 14737

- Estremi Trascrizione : a Brescia il 29/01/2002 R.G. 3662 R.P. 2424

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

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

da titolo :

apparenti:

Non sono state reperite servitù da titolo, durante il sopralluogo non sono emerse servitù visibile (si deve considerare la presenza di vegetazione che impedisce la visione dell'intero terreno)

Vincoli No Si (si veda CDU)

Oneri No Si se Si quali

Pesi No Si se Si quali

Gravami No Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

 Libero

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

Tipo di contratto

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

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

Sì 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) 09/05/2022

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente¹⁰⁵

Si veda quanto riportato nel CDU allegato in merito ai vincoli urbanistici, geologici e paesaggistici nonché alla corretta destinazione urbanistica prevista nel PGT.

Si evidenzia che il terreno rientra tra i siti inquinati "Brescia – Caffaro".

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

TRASCRIZIONE del 11/01/2022 - Registro Particolare 275 Registro Generale 509 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 9504 del 22/12/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si veda quanto riportato nel CDU allegato in merito ai vincoli urbanistici, geologici e paesaggistici nonché alla corretta destinazione urbanistica prevista nel PGT.

Si evidenzia che il terreno rientra tra i siti inquinati "Brescia – Caffaro".

LOTTO 4

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹⁰⁶

Localizzazione¹⁰⁷

Provincia : Brescia Comune : Brescia

Frazione : Località :

Quartiere : Chiesanuova Via: Parma

Civico n. :

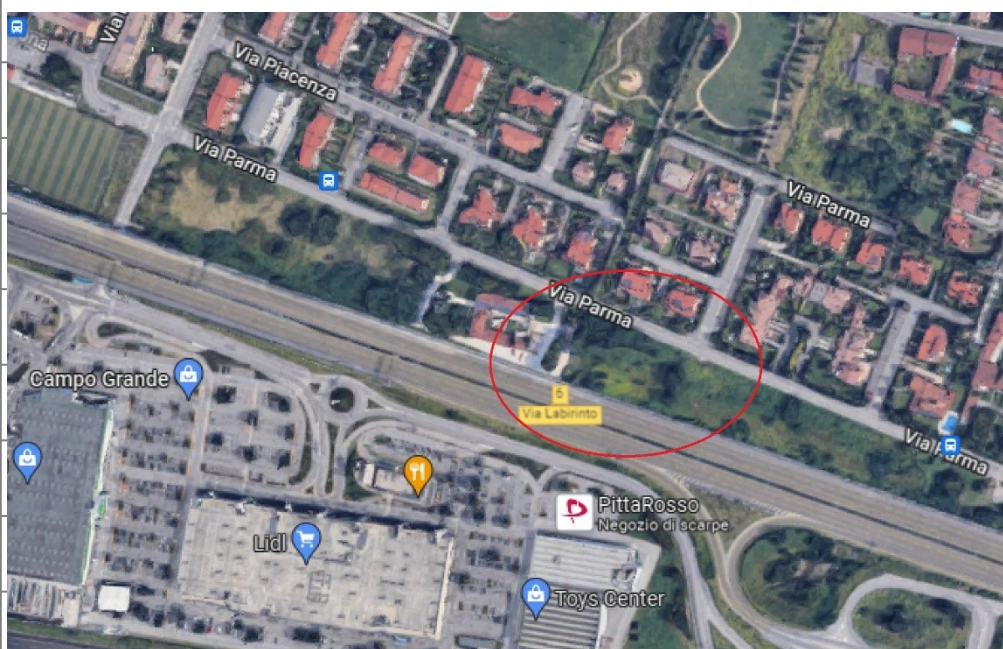
Zona

Urbana Centrale Semicentrale Periferica

Extra urbana Agricola Industriale Artigianale

Residenziale

Mappa geografica (Google Maps)



Destinazione urbanistica dell'immobile¹⁰⁸

Residenziale Direzionale¹⁰⁹ Commerciale

Turistico – ricettivo Industriale Artigianale

Terziario¹¹⁰ Sportiva Agricolo

Tipologia immobiliare¹¹¹

Terreno

Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione):

nuovo¹¹² ristrutturato¹¹³ seminuovo¹¹⁴

usato¹¹⁵ rudere¹¹⁶

Indicare se l'immobile è indipendente in condominio

Caratteri domanda e offerta¹¹⁷

Lato acquirente Privato Società Cooperativa

Ente

Lato venditore Privato Società

Cooperativa Ente

Forma di mercato¹¹⁸

Concorrenza monopolistica¹¹⁹ Concorrenza monopolistica ristretta¹²⁰

Oligopolio¹²¹ Monopolio¹²² Monopolio bilaterale¹²³

Filtering¹²⁴ Assente Up Down

Fase del mercato immobiliare¹²⁵

Recupero¹²⁶ Espansione¹²⁷ Contrazione¹²⁸ Recessione¹²⁹

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**DATO IMMOBILIARE¹³⁰**

Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.

Descrizione sintetica dell'immobile ¹³¹

Trattasi di terreno incolto posto tra tangenziale e strada di quartiere.

Identificazione catastale¹³²

Comune Censuario

Tipologia Catasto Terreni Fabbricati

Foglio 200 Particella 290

Confini

Nord particella 283 (Via Parma), Est particella 194, Sud particella 260, Ovest particella

291

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) 27/05/2022

In merito al sopralluogo si specifica che la presenza di vegetazione fitta ha impedito la visione del lotto in modo approfondito e la verifica e presenza di eventuale rifiuti, materiali, piccoli edifici e quant'altro.

Desunto da visura catastale

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale mq 2.160

Superficie commerciale¹³³ mq 2.160

Inquinamento

Atmosferico Assente Presente

Acustico Assente Presente

Elettromagnetico Assente Presente

Ambientale Assente Presente (Sito inquinato "Brescia/Caffaro"

- Ordinanza Sindacale)

3. Audit documentale e Due Diligence¹³⁴

3.1 Rispondenza catastale¹³⁵

Immobile identificato in mappa al Comune di Brescia Foglio 200 particella 290 Seminativo Irriguo Classe 01 consistenza 2.160 mq RD €. 21,20 RA €. 22,31

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) 02/03/2021

- Tipo di atto : Atto di fusione - Notaio Giuseppe Faraldo

- Data atto: 19/12/1986 - Repertorio: 41392

- Raccolta : 4097

- Estremi Registrazione : a Montichiari il 22/12/1986 n 924 Vol / Serie 1°

- Estremi Trascrizione : a Brescia il 23/01/1987 R.G. 2507 R.P. 2157

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 :

apparenti: è presente un elettrodotto che attraversa il terreno

Non sono state reperite servitù da titolo, durante il sopralluogo non sono emerse servitù visibile (si deve considerare la presenza di vegetazione che impedisce la visione dell'intero terreno)

Vincoli No Si (si veda CDU)

Oneri No Si

Pesi No Si

Gravami No

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

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

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

Sì 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) 09/05/2022

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente¹³⁷

Si veda quanto riportato nel CDU allegato in merito ai vincoli urbanistici, geologici e paesaggistici nonché alla corretta destinazione urbanistica prevista nel PGT.

Si evidenzia che il terreno rientra tra i siti inquinati "Brescia – Caffaro".

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

TRASCRIZIONE del 11/01/2022 - Registro Particolare 275 Registro Generale 509 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 9504 del

22/12/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

Si veda quanto riportato nel CDU allegato in merito ai vincoli urbanistici, geologici e paesaggistici nonché alla corretta destinazione urbanistica prevista nel PGT.

Si evidenzia che il terreno rientra tra i siti inquinati "Brescia – Caffaro".

LOTTO 5

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹³⁸

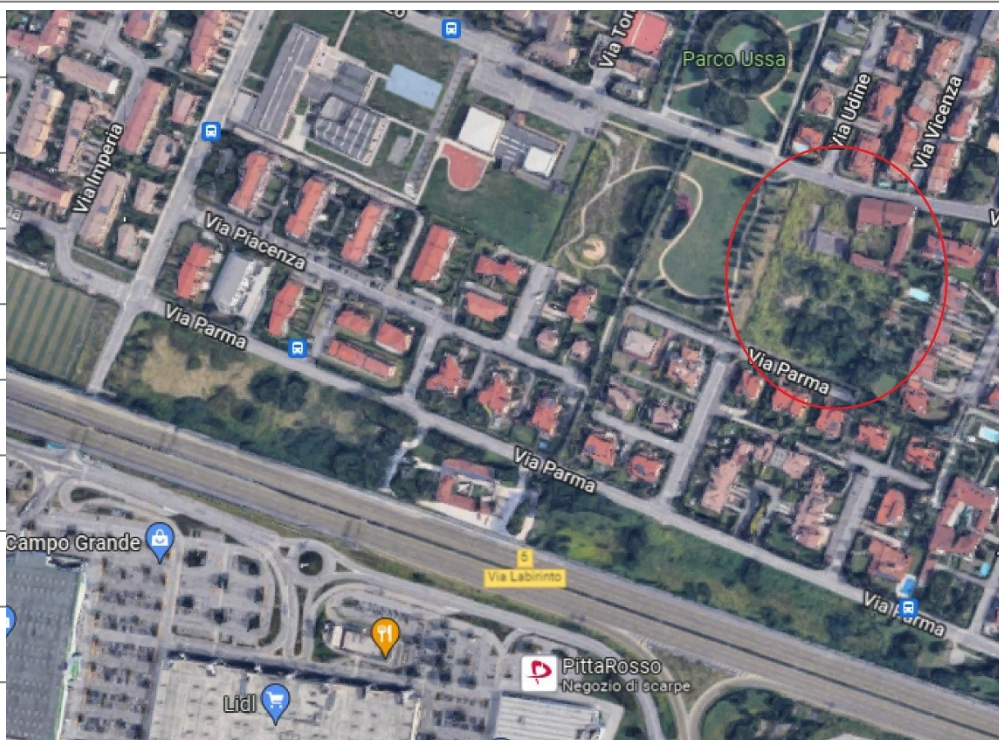
Localizzazione¹³⁹

- | | | | |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Provincia : Brescia | <input checked="" type="checkbox"/> | Comune : Brescia |
| <input type="checkbox"/> | Frazione : | <input type="checkbox"/> | Località : |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Quartiere : Chiesanuova | <input checked="" type="checkbox"/> | Via Parenzo – Via Parma |
| <input type="checkbox"/> | Civico n. : | | |

Zona

- | | | | | | | | |
|-------------------------------------|--------------|--------------------------|----------|-------------------------------------|--------------|--------------------------|-------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Urbana | <input type="checkbox"/> | Centrale | <input checked="" type="checkbox"/> | Semicentrale | <input type="checkbox"/> | Periferica |
| <input type="checkbox"/> | Extra urbana | <input type="checkbox"/> | Agricola | <input type="checkbox"/> | Industriale | <input type="checkbox"/> | Artigianale |
| <input type="checkbox"/> | Residenziale | | | | | | |

Mappa geografica (Google Maps)



Destinazione urbanistica dell'immobile¹⁴⁰

Residenziale Direzionale¹⁴¹ Commerciale

Turistico – ricettivo Industriale Artigianale

Terziario¹⁴² Sportiva Agricolo

Tipologia immobiliare¹⁴³

Terreno

Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione):

nuovo¹⁴⁴ ristrutturato¹⁴⁵ seminuovo¹⁴⁶

usato¹⁴⁷ rudere¹⁴⁸

(immobile in corso di costruzione con corte pertinenziale parzialmente edificabile)

Indicare se l'immobile è indipendente in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹⁴⁹

fabbricato storico fabbricato singolo fabbricato in linea

fabbricato rurale fabbricato a schiera fabbricato bifamigliare

fabbricato tipico fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari¹⁵⁰

appartamento appartamento (attico) appartamento (loft)¹⁵¹

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 in corso di costruzione

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

Trattasi di immobile in corso di costruzione costituito da cascina esistente parzialmente

ristrutturata, autorimessa interrata non ultimata e corte pertinenziale parzialmente edificabile. Il progetto non ultimato prevedeva la realizzazione di 15 appartamenti in edificio a corte 15 autorimesse interrate.

Allo stato attuale sono state realizzate le nuove strutture portanti e ristrutturate le esistenti, non sono presenti divisori, impianti, finiture e l'attuale stato è di abbandono.

Struttura in elevazione: muratura portante – cemento armato

Solai : vari quali legno, a volta e predalles

Copertura : in legno con coppi, piana per le autorimesse

Murature perimetrali : muratura e cemento armato

Coibentazioni/Isolamenti :

Divisori tra unità :

Infissi esterni :

Infissi interni :

Pavimenti e rivestimenti :

Impianto riscaldamento :

Impianto sanitario :

Impianto gas :

Impianto elettrico :

Impianto climatizzazione :

Altri impianti :

Allaccio fognatura :

Fonti rinnovabili :

Finiture esterne :

N. totale piani : tre fuori terra e uno interrato

Altro :

Dimensione¹⁵² Piccola Media Grande

Caratteri domanda e offerta¹⁵³

Lato acquirente Privato Società Cooperativa

Ente

Lato venditore Privato Società

Cooperativa Ente

Forma di mercato¹⁵⁴

Concorrenza monopolistica¹⁵⁵ Concorrenza monopolistica ristretta¹⁵⁶

Oligopolio¹⁵⁷ Monopolio¹⁵⁸ Monopolio bilaterale¹⁵⁹

Filtering¹⁶⁰ Assente Up Down

Fase del mercato immobiliare¹⁶¹

Recupero¹⁶² Espansione¹⁶³ Contrazione¹⁶⁴ Recessione¹⁶⁵

Altro

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE¹⁶⁶

Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.

Descrizione sintetica dell'immobile¹⁶⁷

Trattasi di immobile in corso di costruzione costituito da cascina esistente parzialmente ristrutturata, autorimessa interrata non ultimata e corte pertinenziale parzialmente edificabile. Il progetto non ultimato prevedeva la realizzazione di 15 appartamenti in edificio a corte 15 autorimesse interrate.

Allo stato attuale sono state realizzate le nuove strutture portanti e ristrutturate le

esistenti, non sono presenti divisori, impianti, finiture e l'attuale stato è di abbandono.

Identificazione catastale¹⁶⁸

Comune Censuario Brescia

- Catasto Fabbricati Foglio 200 Sez NCT Particella 4 Categoria F/3,
- Catasto Terreni Foglio 200 Particella 294 Sem. Irr. Classe 01 consistenza are
3.720 mq RD €. 36,50 RA €. 38,42
- Catasto Terreni Foglio 200 Particella 296 Sem. Irr. Classe 01 consistenza 2.165
mq RD €. 30,19 RA €. 13,98
- Catasto Terreni Foglio 201 Particella 511 Rel Acq ES consistenza mq 80
- Catasto Terreni Foglio 201 Particella 512 Rel Acq ES consistenza mq 100

Confini

Nord Particella 280 e 162 (via Parenzo), Est Particelle 297, 287, 292, 293, 294, 295,

Sud Particella 281 Via Parma, Ovest Particella 280

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) 27/05/2022 e 25/06/2022

In merito al sopralluogo si specifica che non è stato possibile accedere ad alcuni locale dell'immobile in quanto non sono presenti le scale o in situazione di sicurezza, ma

comunque si ritiene sufficiente quanto si è potuto vedere dall'esterno per l'incarico da espletare. In merito alla corte invece, lo stato attuale in stato di abbandono con presenza di vegetazione fitta, non si è potuto visionarla in modo approfondito e verificare presenza di eventuale rifiuti o materiali, piccoli edifici e quant'altro.

Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda¹⁶⁹

SIL - Superficie Interna Lorda¹⁷⁰

SIN - Superficie Interna Netta¹⁷¹

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale (dedotta da tavole 15 PDC 22607 del 26/1/2009)

Piano terra mq 647,55

Piano primo mq 415,77

Piano sottotetto mq 279,15

Superficie secondarie

Indice mercantile¹⁷²

Autorimessa -box (rilevata) mq 456,59 50% mq 228,30

Area pertinenziale (catastale dedotto sedime costruzioni)

mq 8.140 5% mq 407,04

Superficie commerciale¹⁷³ mq 1.977,81

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano¹⁷⁴ Tre piani fuori terra e uno interrato

Ascensore¹⁷⁵ Presente Assente Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi¹⁷⁶

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) _____ Assente

Idraulico Presente : Vetustà (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 fabbricato¹⁷⁷

Minimo¹⁷⁸ Medio¹⁷⁹ Massimo¹⁸⁰

Manutenzione unità immobiliare¹⁸¹

Minimo¹⁸² Medio¹⁸³ Massimo¹⁸⁴

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 (Sito inquinato "Brescia/Caf-faro")

Esposizione prevalente dell'immobile¹⁸⁵

Minimo¹⁸⁶ Medio¹⁸⁷ Massimo¹⁸⁸

Luminosità dell'immobile¹⁸⁹

Minimo¹⁹⁰ Medio¹⁹¹ Massimo¹⁹²

Panoramicità dell'immobile¹⁹³

Minimo¹⁹⁴ Medio¹⁹⁵ Massimo¹⁹⁶

Funzionalità dell'immobile¹⁹⁷

Minimo¹⁹⁸ Medio¹⁹⁹ Massimo²⁰⁰

Finiture dell'immobile²⁰¹

Minimo²⁰² Medio²⁰³ Massimo²⁰⁴

Altro

3. Audit documentale e Due Diligence²⁰⁵

***3.1 Legittimità edilizia – urbanistica*²⁰⁶**

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

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

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

Titoli autorizzativi esaminati

Licenza o Concessione Edilizia

○ Dia 2518 del 15/06/2000 (manutenzione tetti)

○ Dia 3009 del 13/07/2000 (formazione aula didattica)

○ Pratica edilizia 3540/2001 (ristrutturazione non autorizzata)

○ PDC 23878 del 02/10/2003 (ristrutturazione e realizzazione di posti auto interrati)

○ PDC 22604 del 26/01/2009 (variante a PDC 23878).

○ DIA 70188 del 15/12/2009 (variante a PDC 23878 e PDC 22604).

○ Autorizzazione prot. 52699 del 15/09/2010 (riutilizzo rocce da scavo

Certificato Abitabilità

Presente : nr del

	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
	Motivo assenza: immobile non ultimato	
	Indicare la documentazione visionata: tutto quanto sopra elencato ed ulteriori concessioni non rilevanti ai fini dell'incarico	
	Fonte documentazione visionata Ufficio tecnico comunale	
	Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 17/06/2022	
	Situazione urbanistica	
	Strumento urbanistico <input checked="" type="checkbox"/> Vigente <input type="checkbox"/> Adottato	
	Convenzione Urbanistica <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	
	Cessioni diritti edificatori <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	
	Limitazioni urbanistiche	
	Vincoli urbanistici <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	
	Per la sola particella 4: Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Repertorio 62278 del 11/04/2003 (ATTO DI COSTITUZIONE DI VINCOLO PERTINENZIALE DELLE EDIFICANDE AUTORIMESSE E/O POSTI MACCHINA ALLE ABITAZIONI)	
	Vincoli ambientali <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	
	Vincoli paesaggistici <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> 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: i titoli autorizzativi sono decaduti e l'immobile non è ultimato. Difformità dell'autorimessa, si veda allegato.

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 : si deve provvedere alla richiesta di titolo autorizzativo con nuova soluzione progettuale che recepisca quanto presente e tutte le normative attuali in materia edilizia. Non è definibile quantificare il costo del titolo edilizio autorizzativo in quanto questo è dipendente dal progetto che si intende realizzare. Il valore dell'immobile è calcolato tenendo in considerazione lo stato attuale dell'immobile. In merito alle difformità edilizie riscontrate nell'autorimessa interrata si allega elaborato grafico di confronto, specificando che, oltre al titolo autorizzativo necessario per il completamento dei lavori, si dovrà provvedere alla sanatoria edilizia delle opere non conformi mediante richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria specificando che la pratica strutturale è conforme al realizzato presumendo che le opere siano state realizzate al momento della costruzione. Si può di conseguenza supporre che la sanatoria sia possibile e quantificare il costo comprensivo di oblazione e spese tecniche pari a €. 3.500,00. Qual ora invece

non possa essere sanata, si deve prevedere in sede di richiesta di autorizzazione all'ul-
timazione dell'immobile soluzione progettuale che rispetti i parametri edilizi autorizzati
(49,98 mq di superficie da diminuire rispetto all'autorizzato).

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 com-
plete 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 pos-
sibili 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 catastale²⁰⁷

Immobile identificato in mappa al Comune di Brescia

- Catasto Fabbricati Foglio 200 Sez NCT Particella 4 Categoria F/3,
- Catasto Terreni Foglio 200 Particella 294 Sem. Irr. Classe 01 consistenza mq 3.720 RD €. 36,50 RA €. 38,42
- Catasto Terreni Foglio 200 Particella 296 Sem. Irr. Classe 01 consistenza mq 2.165 RD €. 30,19 RA €. 13,98
- Catasto Terreni Foglio 201 Particella 511 Rel Acq ES consistenza mq 80
- Catasto Terreni Foglio 201 Particella 512 Rel Acq ES consistenza mq 100

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) 02/05/2022

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: le classi riportate nella visura non corrispondono alla effettiva cultura del terreno.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale € 100,00

Note

3.3 Verifica della titolarità ²⁰⁸

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Verbale di Assemblea - Notaio Brunelli Mario

- Data atto 13/12/2001 - Repertorio: 59478

- Raccolta : 17193

- Estremi Registrazione : a Brescia il 27/12/2001 n 14737

- Estremi Trascrizione : a Brescia il 29/01/2002 R.G. 3662 R.P. 2424

Titolo di provenienza (per particelle 294, 296 e 4 foglio 200)

- Tipo di atto : Atto di fusione - Notaio Giuseppe Faraldo

- Data atto: 19/12/1986 - Repertorio: 41392

- Raccolta : 4097

- Estremi Registrazione : a Montichiari il 22/12/1986 n 924 Vol / Serie 1°

- Estremi Trascrizione : a Brescia il 23/01/1987 R.G. 2507 R.P. 2157

Titolo di provenienza (per particelle 511 e 512 foglio 201)

- Tipo di atto : Compravendita

- Notaio Brunelli Mario - Data atto: 18/06/2009

- Repertorio: 73449 - Raccolta : 22026

- Estremi Registrazione : a Brescia1 il 25/06/2009 n 6320 S1T

- Estremi Trascrizione : a Brescia il 26/06/2009 R.G. 26969 R.P. 16298

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 :

apparenti:

Non sono state reperite servitù da titolo e non è stato possibile determinare eventuale la presenza di servitù in particolare nei terreni attualmente con presenza di fitta vegetazione.

Vincoli No Si

Per i mappali 296, 294 e 4 del foglio 200 è costituito un vincolo di pertinenza ai sella della legge 122 del 24/03/1989 pubblico ufficiale Notaio Mario Brunelli del 11/04/2003 rep. 62278 racc. 18159 registrato a Brescia 1 in data 17/04/2003 n 971 e trascritto a Brescia il 17/04/2003 R.G. 19349 R.P. 12180

Oneri No Si se Si quali

Pesi No Si se Si quali

Gravami No Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

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

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) 09/05/2022

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente²⁰⁹

Per la sola particella 4, 294 e 296: TRASCRIZIONE del 17/04/2003 - Registro Particolare

12180 Registro Generale 19349 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Repertorio

62278 del 11/04/2003 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO (ATTO DI

COSTITUZIONE DI VINCOLO PERTINENZIALE DELLE EDIFICANDE AUTORIMESSE E/O

POSTI MACCHINA ALLE ABITAZIONI)

Si veda quanto riportato nel CDU allegato in merito ai vincoli urbanistici, geologici e paesaggistici nonché alla corretta destinazione urbanistica prevista nel PGT.

L'immobile è in corso di costruzione con titoli edilizi non più validi, difformità urbanistiche nell'autorimessa. In merito alla conformità catastale, le classi riportate nella visura non corrispondono alla effettiva cultura del terreno.

Non sono state reperite servitù da titolo e non è stato possibile determinare eventuale la presenza di servitù in particolare nei terreni attualmente con presenza di fitta vegetazione.

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

Per la sola particella 4, 294 e 296

TRASCRIZIONE del 17/04/2003 - Registro Particolare 12180 Registro Generale 19349

Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Repertorio 62278 del 11/04/2003 ATTO TRA VIVI

- COSTITUZIONE DI VINCOLO (ATTO DI COSTITUZIONE DI VINCOLO PERTINENZIALE DELLE EDIFICANDE AUTORIMESSE E/O POSTI MACCHINA ALLE ABITAZIONI)

Per la sola particella 4

ISCRIZIONE del 02/08/2007 - Registro Particolare 11786 Registro Generale 44971

Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Repertorio 72034/21066 del 27/07/2007 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5515 del 28/11/2013 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE)

Per tutti gli immobili

TRASCRIZIONE del 11/01/2022 - Registro Particolare 275 Registro Generale 509 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 9504 del 22/12/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si veda quanto riportato nel CDU allegato in merito ai vincoli urbanistici, geologici e paesaggistici nonché alla corretta destinazione urbanistica prevista nel PGT

L'immobile è in corso di costruzione con titoli edilizi non più validi, difformità urbanistiche nell'autorimessa. In merito alla conformità catastale, le classi riportate nella misura non corrispondono alla effettiva cultura del terreno.

COMUNE A TUTTI I LOTTI

6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- in data **06/04/2022** il GE nomina l'esperto estimatore;

- in data **28/04/2022**, mediante giuramento in modalità telematica si accetta l'incarico conferito;

- 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 **16/09/2022**, la relazione peritale CTU deve essere depositata 30 giorni prima e quindi entro il

16/07/2022;

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

- in data **02/05/2022**, presso l'archivio notarile, richiede ed ottiene copia degli atti di provenienza degli immobili oggetto della presente;

- in data **02/05/2022** richiede all'Agenzia delle Entrate Ufficio di BRESCIA (BS) eventuali contratti di locazione ed preliminari di vendita;

- in data **02/05/2022** richiede telematicamente i CDU per i terreni;

- in data **27/05/2022** si reca presso gli immobili unitamente al custode per eseguire il sopralluogo ed accede agli stessi; per gli immobili facente parte del lotto 5, esegue un secondo sopralluogo in data **25/06/2022;**

- in data **27/05/2022**, si reca nel Comune di Castenedolo presso l'ufficio tecnico ed effettua l'accesso agli atti duplicando i titoli autorizzativi degli immobili;

- in data **17/06/2022**, ottiene telematicamente agli atti e titoli autorizzativi degli immobili siti in comune di Brescia;

- 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 ²¹⁰ (HBU_ Highest and Best Use)

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

Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU

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

MCA²¹¹ con nr. 3 comparabili

Sistema di Stima²¹²

MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

Sistema di ripartizione²¹³

Analisi di regressione²¹⁴ semplice con nr. _____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

Altro _____

Finanziario²¹⁵

Capitalizzazione diretta²¹⁶

Capitalizzazione finanziaria²¹⁷

Analisi del flusso di cassa scontato²¹⁸

Dei costi²¹⁹

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 1 Mappale 401 Seminativo Irriguo Classe 2 Consistenza 2.405 mq ca R.D. € 18,88 R.A. 21,12

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 15.000,00 (euro quindicimila/00)**.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 13.500,00 (euro tredicimilacinquecento/00)**.

LOTTO 2

Per quanto concerne l'immobile identificato al Foglio 1 Sezione NCT particella 62:

- Sub. 26, 27 e 28 categoria C/6 classe 2 consistenza 16 mq Rendita € 24,79 (lotto 2A)

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00)**.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 3.200,00 (tremiladuecento/00)**

- Sub. 29, 30, 31, 32, 33 e 34 categoria C/6 classe 2 consistenza 16 mq Rendita € 24,79 (lotto 2B)

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 6.000,00 (euro seimilacinquecento/00)**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00)**.

LOTTO 3

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 200

- Particella 249 Sem. Irr. classe 01 Consistenza 170 mq RD €. 1,67 RA €. 1,76

- Particella 250 Sem. Irr. classe 01 Consistenza 4.390 mq RD €. 43,08 RA €. 45,34

- Particella 251 Sem. Irr. classe 01 Consistenza 90 mq RD €. 0,88 RA €. 0,93

- Particella 256 Sem. Irr. classe 01 Consistenza 220 mq RD €. 2,16 RA €. 2,27

- Particella 284 Sem. Irr. classe 01 Consistenza 86 mq RD €. 0,84 RA €. 0,89

- Particella 286 Sem. Irr. classe 01 Consistenza 27 mq RD €. 0,26 RA €. 0,28

- Particella 288 Rel Acq Es. Consistenza 14 mq

- Particella 292 Sem. Irr. classe 01 Consistenza 3.203 mq RD €. 31,43 RA €. 33,08

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 57.400,00 (euro cinquantasettemilaquattrocento/00)**.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 51.600,00 (euro cinquantunomilaseicento/00)**.

LOTTO 4

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 200 particella 290

Seminativo Irriguo Classe 01 consistenza are 2.160 RD €. 21,20 RA €. 22,31

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 15.100,00 (euro quindicimilacento/00)**.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base

d'asta, viene quantificato in **€. 13.600,00 (euro tredicimilaseicento/00).**

LOTTO 5

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al comune di Brescia

- Catasto Fabbricati Foglio 200 Sez NCT Particella 4 Categoria F/3,

- Catasto Terreni Foglio 200 Particella 294 Sem. Irr. Classe 01 consistenza 3.720 RD

€. 36,50 RA €. 38,42

- Catasto Terreni Foglio 200 Particella 296 Sem. Irr. Classe 01 consistenza 2.165 RD

€. 30,19 RA €. 13,98

- Catasto Terreni Foglio 201 Particella 511 Rel Acq ES consistenza ca 80

- Catasto Terreni Foglio 201 Particella 512 Rel Acq ES consistenza ca 100

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€.**

878.500,00 (euro ottocentosettantottomilacinquecento/00).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base

d'asta, viene quantificato in **€. 790.000,00 (euro settecentonovantamila/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: 27/06/2022

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
- Attestazione Agenzie Entrate comprovante l'assenza/presenza di contratti di locazione
- Relazione ipotecaria ventennale
- Eventuali spese condominiali arretrate
- 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 *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.*

¹³ *Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.*

¹⁴ *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.*

¹⁵ *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.*

¹⁶ *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.*

¹⁷ *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.*

¹⁸ *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.*

¹⁹ *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.*

²⁰ *Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato.*

²¹ *Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.*

²² *Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.*

²³ *Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.*

²⁴ *Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.*

²⁵ *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.*

²⁶ *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.*

²⁷ *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.*

²⁸ *Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto*

²⁹ *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.

³⁰ *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.*

³¹ *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.*

³² *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.

³³ *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.

³⁴ *Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*

³⁵ *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

³⁶ *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

³⁷ *Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.*

³⁸ *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

³⁹ *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

⁴⁰ *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.*

⁴¹ *Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.*

⁴² *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

⁴³ *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.*

⁴⁴ *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*

⁴⁵ *Loft: può essere anche un attico.*

⁴⁶ *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.

⁴⁷ *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.*

⁴⁸ *Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.*

⁴⁹ *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.

50 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.

51 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.

52 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.

53 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.

54 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.

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

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

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

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

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

60 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.

61 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.

62 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.

63 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.

64 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

65 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.

66 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: $S_1 + \sum n \cdot S_i$.

67 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: $S_1 + \sum n \cdot S_i$.

68 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).

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

⁷⁰ *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.

⁷¹ *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.*

⁷² *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.*

⁷³ *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.*

⁷⁴ *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.*

⁷⁵ *Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*

⁷⁶ *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

⁷⁷ *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

⁷⁸ *Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.*

⁷⁹ *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

⁸⁰ *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

⁸¹ *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.*

⁸² *Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.*

⁸³ Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

⁸⁴ 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.

⁸⁵ 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.

⁸⁶ 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.

⁸⁷ Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

⁸⁸ 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.

⁸⁹ 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.

⁹⁰ 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 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.

⁹² 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.

⁹³ 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.

⁹⁴ Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato.

⁹⁵ Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

⁹⁶ Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

⁹⁷ Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

⁹⁸ Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

⁹⁹ 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.

¹⁰⁰ 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.

¹⁰¹ *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.*

¹⁰² *Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie Sj, in ragione dei rapporti mercantili (ri). La superficie commerciale viene così calcolata: $S1 + \sum ri \cdot Sj$*

¹⁰³ *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.*

¹⁰⁴ *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.

¹⁰⁵ *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.

¹⁰⁶ *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.

¹⁰⁷ *Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*

¹⁰⁸ *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

¹⁰⁹ *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

¹¹⁰ *Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.*

¹¹¹ *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

¹¹² *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

¹¹³ *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.*

¹¹⁴ *Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.*

¹¹⁵ *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

¹¹⁶ *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.

117 *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.*

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

119 *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.*

120 *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.*

121 *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.*

122 *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.*

123 *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.*

124 *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.*

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

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

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

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

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

130 *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.*

131 *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.*

132 *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.*

133 *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: $S1 + \sum n \cdot Si$*

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

135 *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.*

136 *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.*

137 *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.*

138 *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.*

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

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

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

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

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

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

145 *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.*

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

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

148 *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.*

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

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

151 *Loft: può essere anche un attico.*

152 *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.

153 *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.*

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

155 *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.*

156 *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.*

157 *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.*

158 *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.*

159 *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.*

160 *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.*

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

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

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

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

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

166 *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.*

167 *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.*

168 *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.*

169 *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.*

170 *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*

171 *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.*

172 *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: $n = p_i : p_1$*

173 *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: $S1 + \sum n \cdot Si$*

174 *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).*

175 *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.*

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

177 *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).*

178 *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.*

179 *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).*

180 *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.*

181 *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).*

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

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

184 *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.*

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

186 *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.*

187 *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.*

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

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

190 *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.*

191 *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.*

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

193 *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).*

194 *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.*

195 *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.*

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

197 *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).*

198 *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.*

199 *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.*

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

201 *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).*

202 *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.*

203 *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.*

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

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

206 *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.

207 *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.*

208 *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.*

209 *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.

²¹⁰ *Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)*: le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.

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

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

²¹¹ *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.

²¹² *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.).

²¹³ *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.

²¹⁴ *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.

²¹⁵ *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.

²¹⁶ *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.

²¹⁷ *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.

²¹⁸ *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.

²¹⁹ *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.