

Rapporto di valutazione - Esecuzione Immobiliare nr 97-2017

## TRIBUNALE DI BRESCIA

### Esecuzione Immobiliare n. 97-2017

Riunita alla procedura n.

Giudice delegato: Dr. Raffaele Del Porto

### Anagrafica

Creditore procedente: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Esecutato: [REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

Intervenuti alla data di stima [REDACTED]

[REDACTED]

Esperto incaricato: **Geom. Carlo Gandossi**, iscritto all'albo dei Geometri della

Provincia di Brescia al n° 3229, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel.

0309973119, posta elettronica [info@studiogandossi.it](mailto:info@studiogandossi.it) – posta certificata [\[lo.gandossi@geopec.it\]\(mailto:lo.gandossi@geopec.it\)](mailto:car-</a></p></div><div data-bbox=)

*Timbro e firma*



### Date

Nomina dell'esperto :	04 luglio 2017
Conferimento d'incarico di stima e giuramento :	12 settembre 2017
Data della consegna del rapporto di valutazione :	01 dicembre 2017
Udienza per la determinazione della modalità di vendita :	17 gennaio 2017

### Identificazione dei lotti

Visionato gli atti del fascicolo di causa e gli immobili oggetto della presente si ritiene di suddividere in tre lotti gli immobili oggetto delle presente in quanto gli stessi sono tre unità immobiliari distinte e autonome.

#### LOTTO NR. 1 di 3

*Descrizione sintetica:* Trattasi di appartamento bilocale posto a piano primo di un complesso immobiliare di recente formazione composto da cucina-soggiorno, camera, disimpegno, ripostiglio e due balconi allo stato attuale al rustico.

*Ubicazione:* Via Francesco Bicelli n°16 Montichiari (BS)

*Identificativi catastali:* NCEU foglio 81 sez. NCT particella 122 sub. 6

*Quota di proprietà:* 1/1

*Diritto di proprietà:* Proprietà (esclusiva di un esecutato)

*Divisibilità dell'immobile:* NO

*Più probabile valore in libero mercato* €. **46.800,00** (euro quarantaseimilaottocento/00)

*Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)* €. 37.500,00 (euro trentasettemilacinquecento/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 che non agevola le compravendite.

### Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato  Si  No

Spese condominiali arretrate  Si  No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Si  No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Si  No

### Limitazioni

Assunzioni limitative  Si  No

Condizioni limitative  Si  No

### Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

ANNOTAZIONE del 12/03/2010 - Registro Particolare 2041 Registro Generale 10357 -

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 100124/16255 del 23/02/2010

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2127 del 2007



ISCRIZIONE del 10/02/2014 - Registro Particolare 665 Registro Generale 4192 -

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 843/2014 del 05/02/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

1. Annotazione n. 3766 del 23/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 5812 del 13/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 14/02/2017 - Registro Particolare 3599 Registro Generale 5876 -

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BRESCIA Repertorio 17499 del

30/12/2016 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

### LOTTO NR. 2 di 3

*Descrizione sintetica:* Trattasi porzione di villa bifamiliare disposta su unico piano terra e accessori al piano interrato.

Si specifica che parte delle particelle 205 e 98 sono sede stradale ad uso pubblico che andranno cedute al comune. La dividente tra l'unità immobiliare di questo lotto e il lotto 3 non sono corrispondenti alle particelle catastali intestate agli esecutati. Nello specifico parte del lotto 3 ricade sulle particelle del lotto 2 (mappale 205, 15, 195, 201 e 202).

*Ubicazione:* Via Boschetti di Mezzo n°31 Montichiari (BS)

*Identificativi catastali:* NCT foglio 79 particella 205, 15, 195, 201, 202, 203, 98

*Quota di proprietà:* 1/1

*Diritto di proprietà:* Proprietà (esclusiva di un esecutato)

*Divisibilità dell'immobile:* NO



Più probabile valore in libero mercato €. 279.500,00

(duecentosettantanovemilacinquecento/00)

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

223.600,00 (euro duecentoventitremilaseicento/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 che non agevola le compravendite.

### Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia  Sì  No

Conformità catastale  Sì  No

Conformità titolarità  Sì  No

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato  Sì  No

Spese condominiali arretrate  Sì  No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Sì  No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Sì  No

### Limitazioni

Assunzioni limitative  Sì  No

Condizioni limitative  Sì  No

### Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni



TRASCRIZIONE del 04/10/1988 - Registro Particolare 18122 Registro Generale 26813

- Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 50/232 del 29/09/1988 ATTO PER

CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

ISCRIZIONE del 11/05/2009 - Registro Particolare 4024 Registro Generale 19751 -

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 98714/15340 del 04/05/2009 -

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2037 del 12/03/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 8053 del 09/11/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 8057 del 09/11/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 2170 del 23/03/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. Annotazione n. 2918 del 20/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. Annotazione n. 3037 del 29/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. Annotazione n. 4187 del 10/06/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. Annotazione n. 4267 del 13/06/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

9. Annotazione n. 5171 del 18/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

10. Annotazione n. 5921 del 18/08/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

11. Annotazione n. 915 del 06/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

12. Annotazione n. 1440 del 06/03/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

13. Iscrizione n. 5698 del 25/09/2012

14. Annotazione n. 2929 del 21/06/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

15. Annotazione n. 3765 del 23/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

16. Annotazione n. 5751 del 11/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)



ISCRIZIONE del 09/04/2013 - Registro Particolare 1949 Registro Generale 12394 -

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 105483/20019 del 29/03/2013 -

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI  
PRESTITO

ISCRIZIONE del 13/05/2014 - Registro Particolare 2485 Registro Generale 15014 -

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3093/2014 del 16/04/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 11/10/2016 - Registro Particolare 7046 Registro Generale 39759 -

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4232/2016 del 30/06/2016 -

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3262 del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE del 14/02/2017 - Registro Particolare 3599 Registro Generale 5876 -

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BRESCIA Repertorio 17499 del  
30/12/2016 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

### **LOTTO NR. 3 di 3**

*Descrizione sintetica:* Trattasi porzione di villa bifamiliare disposta su unico piano  
terra e accessori al piano interrato.



La dividente tra l'unità immobiliare di questo lotto e il lotto 2 non sono corrispondenti alle particelle catastali intestate agli esecutati. Nello specifico parte dell'unità immobiliare ricade sulle particelle del lotto 2 (mappale 205, 15, 195, 201 e 202).

Al piano terra, la porzione di area a nord ricompresa nella cinta è di altra proprietà e non oggetto della presente; sottostante quest'area sono edificati locali comunicanti con l'unità immobiliare anch'essi di altra proprietà e non oggetto della presente.

*Ubicazione:* Via Boschetti di Mezzo n°33 Montichiari (BS)

*Identificativi catastali:* NCT foglio 79 particella 206,193,164,204,200 e 97 (parte dell'unità immobiliare ricade sulle particelle del lotto 2 mappali 205, 15, 195, 201 e 202).

*Quota di proprietà:* 1/1

*Diritto di proprietà:* Proprietà (esclusiva di un esecutato)

*Divisibilità dell'immobile:* NO

Più probabile valore in libero mercato €. 267.700,00 (euro duecentosessantasettemilasettecento/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) €. 214.100,00 (euro duecentoquattordimilacento/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 che non agevola le compravendite.

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

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No



Conformità titolarità  Si  No

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato  Si  No

Spese condominiali arretrate  Si  No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Si  No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Si  No

### Limitazioni

Assunzioni limitative  Si  No

Condizioni limitative  Si  No

### Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

TRASCRIZIONE del 04/10/1988 - Registro Particolare 18122 Registro Generale 26813

- Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 50/232 del 29/09/1988 - ATTO

PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

ISCRIZIONE del 11/05/2009 - Registro Particolare 4024 Registro Generale 19751 -

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 98714/15340 del 04/05/2009 -

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2037 del 12/03/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 8053 del 09/11/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 8057 del 09/11/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)



4. Annotazione n. 2170 del 23/03/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. Annotazione n. 2918 del 20/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. Annotazione n. 3037 del 29/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. Annotazione n. 4187 del 10/06/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. Annotazione n. 4267 del 13/06/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

9. Annotazione n. 5171 del 18/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

10. Annotazione n. 5921 del 18/08/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

11. Annotazione n. 915 del 06/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

12. Annotazione n. 1440 del 06/03/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

13. Iscrizione n. 5698 del 25/09/2012

14. Annotazione n. 2929 del 21/06/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

15. Annotazione n. 3765 del 23/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

16. Annotazione n. 5751 del 11/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 09/04/2013 - Registro Particolare 1949 Registro Generale 12394

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 105483/20019 del 29/03/2013 -

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI

PRESTITO

ISCRIZIONE del 13/05/2014 - Registro Particolare 2485 Registro Generale 15014 -

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3093/2014 del 16/04/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 11/10/2016 - Registro Particolare 7046 Registro Generale 39759 -



Pubblco ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4232/2016 del 30/06/2016 -

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

1. Annotazione n. 3262 del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE del 14/02/2017 - Registro Particolare 3599 Registro Generale 5876 -

Pubblco ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BRESCIA Repertorio 17499 del

30/12/2016 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI



## Indice

LOTTO N°1 .....	14
1. Inquadramento dell'immobile .....	14
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	17
3. Audit documentale e Due Diligence .....	21
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....	21
3.2 Rispondenza catastale .....	24
3.3 Verifica della titolarità .....	25
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	28
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	29
LOTTO N°2 .....	30
1. Inquadramento dell'immobile .....	30
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	33
3. Audit documentale e Due Diligence .....	38
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....	38
3.2 Rispondenza catastale .....	43
3.3 Verifica della titolarità .....	44
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	46
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	47
LOTTO N°3 .....	50
1. Inquadramento dell'immobile .....	50
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	53
3. Audit documentale e Due Diligence .....	58
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....	58



3.2 Rispondenza catastale .....	64
3.3 Verifica della titolarità .....	66
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	68
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	68
COMUNE A TUTTI I LOTTI .....	72
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	72
7. Analisi estimativa .....	73
8. Riepilogo dei valori di stima .....	76
9. Dichiarazione di rispondenza .....	78
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	81

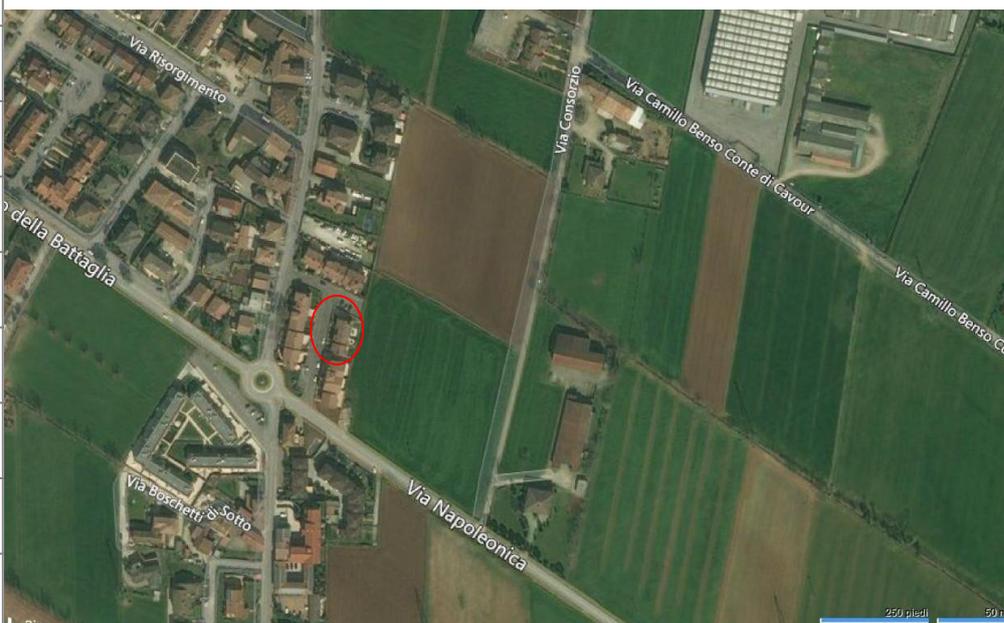


**LOTTO N°1****1. Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>1</sup>****Localizzazione<sup>2</sup>**

- Provincia : Brescia                       Comune : Montichiari  
 Frazione :                                       Località :  
 Quartiere :                                       Via/Piazza : Via Francesco Bicelli  
 Civico n. : 16

**Zona**

- Urbana                       Centrale                       Semicentrale                       Periferica  
 Extra urbana                       Agricola                       Industriale                       Artigianale  
 Residenziale

**Mappa geografica (Bing Maps)****Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>3</sup>**

- Residenziale                       Direzionale<sup>4</sup>                       Commerciale



Turistico – ricettivo       Industriale       Artigianale

Terziario<sup>5</sup>       Sportiva       Agricolo

### Tipologia immobiliare<sup>6</sup>

Terreno

Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione):

nuovo<sup>7</sup>       ristrutturato<sup>8</sup>       seminuovo<sup>9</sup>

usato<sup>10</sup>       rudere<sup>11</sup>(unità immobiliare al rustico)

Indicare se l'immobile è       indipendente       in condominio

### Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>12</sup>

fabbricato storico       fabbricato singolo       fabbricato in linea

fabbricato rurale       fabbricato a schiera       fabbricato bifamiliare

fabbricato tipico       fabbricato a corte

### Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>13</sup>

appartamento       appartamento (attico)       appartamento (loft)<sup>14</sup>

villa       villino       villetta a schiera

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

posto auto coperto (tettoia)       posto auto scoperto

cantina (locale di sgombero)       altro

### Caratteristiche generali dell'immobile

*Descrizione sintetica* Trattasi di appartamento bilocale al piano primo composto da cucina-soggiorno, camera matrimoniale, bagno, ripostiglio, disimpegno, due balconi, con accesso da vano scala dal piano terreno, attualmente allo stato rustico.

Struttura in elevazione: pilastri e travi in c.a., muratura portante

Solai : laterocemento



Copertura : tegole in cemento Murature perimetrali : laterizio Coibentazioni/Isolamenti cappotto isolante Divisori tra unità : laterizio Infissi esterni : solo ante in legno Infissi interni : legno tamburato Pavimenti e rivestimenti : Impianto riscaldamento : Impianto sanitario : Impianto gas : Impianto elettrico : Impianto climatizzazione : Altri impianti : Allaccio fognatura : condominiale Fonti rinnovabili : Finiture esterne : tinteggiato N. totale piani : tre fuori terra e uno interrato per il complesso, piano primo per

l'unità immobiliare

 Altro :**Dimensione<sup>15</sup>** Piccola Media Grande**Caratteri domanda e offerta<sup>16</sup>** Lato acquirente Privato Società Cooperativa Ente Lato venditore

Privato       Società       Cooperativa       Ente

### Forma di mercato<sup>17</sup>

Concorrenza monopolistica<sup>18</sup>       Concorrenza monopolistica ristretta<sup>19</sup>

Oligopolio<sup>20</sup>       Monopolio<sup>21</sup>       Monopolio bilaterale<sup>22</sup>

### Filtering<sup>23</sup>

Assente       Up       Down

### Fase del mercato immobiliare<sup>24</sup>

Recupero<sup>25</sup>       Espansione<sup>26</sup>       Contrazione<sup>27</sup>       Recessione<sup>28</sup>

### Altro

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

### DATO IMMOBILIARE<sup>29</sup>

Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.

### Descrizione sintetica dell'immobile<sup>30</sup>

Trattasi di appartamento bilocale posto a piano primo di un complesso immobiliare di recente formazione composto da cucina-soggiorno, camera, disimpegno, ripostiglio e due balconi allo stato attuale al rustico.

### Identificazione catastale<sup>31</sup>

Comune Censuario Montichiari

Tipologia Catasto       Terreni       Fabbricati

Foglio 81      Sezione NCT      Particella 122      Subalterno 6

### Confini

Nord Sub.5      Sud Sub 7



Est Vano scala sub 19 e sub. 7 Ovest Nulla

Per una migliore identificazione si vedano gli allegati catastali.

L'unità immobiliare ha beni comuni non censibili, quali vano scala e ingresso, corsello  
carraio comune sub. 18 e 19.

### Consistenza

Rilievo  Interno ed esterno  Solo esterno

Diretto in loco con Collaboratore

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 19/10/2017

### Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda<sup>32</sup>

SIL - Superficie Interna Lorda<sup>33</sup>

SIN - Superficie Interna Netta<sup>34</sup>

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale mq 55,90

Superficie secondarie

Indice mercantile<sup>35</sup>

Balcone mq 7,13 35 %=mq 2,50

**Superficie commerciale<sup>36</sup> mq 58,40**

### Caratteristiche qualitative

### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione



Livello di piano<sup>37</sup> PRIMO

Ascensore<sup>38</sup>  Presente  Assente  Vetustà dell'ascensore (anni) 6

N. servizi<sup>39</sup>

W.c.  Lavabo  Bidet  Doccia

Doccia con idromassaggio  Vasca

Vasca con doccia  Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico  Vetustà del bagno

### 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 fabbricato<sup>40</sup>

Minimo<sup>41</sup>  Medio<sup>42</sup>  Massimo<sup>43</sup>

#### Manutenzione unità immobiliare<sup>44</sup>

Minimo<sup>45</sup>  Medio<sup>46</sup>  Massimo<sup>47</sup>

Non pertinente immobile al rustico

#### 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.

È stata eseguita ricerca sul portale CENED che ha dato esito negativo in data 17-10-

2017.

#### Inquinamento

Atmosferico  Assente  Presente

Acustico  Assente  Presente

Elettromagnetico  Assente  Presente

Ambientale  Assente  Presente

#### Esposizione prevalente dell'immobile<sup>48</sup>



Minimo<sup>49</sup>       Medio<sup>50</sup>       Massimo<sup>51</sup>

**Luminosità dell'immobile<sup>52</sup>**

Minimo<sup>53</sup>       Medio<sup>54</sup>       Massimo<sup>55</sup>

**Panoramicità dell'immobile<sup>56</sup>**

Minimo<sup>57</sup>       Medio<sup>58</sup>       Massimo<sup>59</sup>

**Funzionalità dell'immobile<sup>60</sup>**

Minimo<sup>61</sup>       Medio<sup>62</sup>       Massimo<sup>63</sup>

**Finiture dell'immobile<sup>64</sup>**

Minimo<sup>65</sup>       Medio<sup>66</sup>       Massimo<sup>67</sup>

Non pertinente immobile al rustico

**Altro**

**3. Audit documentale e Due Diligence<sup>68</sup>**

***3.1 Legittimità edilizia – urbanistica*<sup>69</sup>**

**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

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

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

**Titoli autorizzativi esaminati**

Permesso di costruire n° 41/2009 del 08-04-2009

Permesso di costruire n° 25/2011 del 14-02-2011

Certificato Abitabilità

Presente : nr del



Assente

Motivo assenza: l'immobile non è terminato. È necessario procedere all'ultimazione dell'immobile, previo richiesta di titolo autorizzativo, e poi successivamente richiedere l'abitabilità, ma per ottenerla si deve procedere al collaudo amministrativo come da convenzione urbanistica.

Indicare la documentazione visionata Tutto quanto sopra

Fonte documentazione visionata Ufficio tecnico del comune di Montichiari

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 12/10/2017

### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico  Vigente  Adottato

Convenzione Urbanistica  No  Sì

se Si inserire gli estremi della convenzione

Convenzione urbanistica per piano di lottizzazione Notaio ██████████ del 30/07/2008 Rep. 97390 Racc. 14481 registrato a Montichiari (BS) il 05/09/08 n. 2376 serie 1T e trascritto a Brescia R.G. 38501 e R.P. 23545 in data 07/08/2008 n 359

In merito alla suddetta convenzione (che si allega) si specifica quanto segue:

l'esecutato si impegnato con il comune di Montichiari a realizzare opere di urbanizza-

zione primaria e secondaria al termine delle quali è obbligatorio procede al collaudo

amministrativo. Ad oggi, da quanto reperito presso l'UT del comune di Montichiari, il

collaudo non è stato eseguito ma è già stata fatta una prima visita delle opere realiz-

zata alla quale è seguito una richiesta di completamento delle opere e di alcune si-

stemazioni. Da allora nulla è stato fatto e a oggi non è quantificabile stimare i costi

per tali sistemazioni e per le tempistiche. Senza collaudo non è possibile ottenere

l'abitabilità dell'immobile; come da art. 10 gli obblighi derivanti dalla convenzione



sono trasmessi anche agli acquirenti dell'immobile. È presente polizza fideiussoria in corso di validità a copertura dei costi necessari alla realizzazione delle opere da realizzare.

Cessioni diritti edificatori  No  Si

se Si inserire gli estremi dell'atto

### Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici  No  Si

Vincoli ambientali  No  Si

Vincoli paesaggistici  No  Si

### Altro

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Geom. Carlo Gandossi**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 3229, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119, posta elettronica [info@studiogandossi.it](mailto:info@studiogandossi.it) – posta certificata [carlo.gandossi@geopec.it](mailto:carlo.gandossi@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: l'immobile è al rustico e non ultimato. Per l'ottenimento dell'abitabilità dell'unità immobiliare per completare i lavori è necessario provvedere a ottenere titolo autorizzativo i cui costi possono



essere quantificati come di seguito.

Non essendo ultimato e dovendo redigere ancora una richiesta autorizzativa per l'ultimazione dell'unità immobiliare, non è significativo il distributivo interno attualmente realizzato.

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:

Di fatto non è necessario una sanatoria bensì un nuovo titolo autorizzativo che permetta i lavori. Il costo delle spese tecniche per ultimazione consistenti in richiesta di titolo autorizzativo, direzione dei lavori, coordinamento sicurezza cantieri legge 81/08, Ape e richiesta di agibilità è pari a €. 5.000,00 comprensivo di tasse di presentazione, iva su spese tecniche e contributo integrativo.

### **3.2 Rispondenza catastale<sup>70</sup>**

Immobile identificato in mappa al Foglio 81 Sezione NCT particella 122 Sub. 6 categoria A/2 classe 5 consistenza 2,5 Rendita € 200,13

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) 13/09/2017

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **Geom. Carlo Gandossi**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 3229, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119, posta elettronica [info@studiogandossi.it](mailto:info@studiogandossi.it) – posta certificata [carlo.gandossi@geopec.it](mailto:carlo.gandossi@geopec.it), 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: l’unità immobiliare attualmente è accatastata in categoria A/2 (abitazione di tipo civile) ma, non essendo ultimata va accatastata in categoria F/3 (unità in corso di costruzione).

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

**Note**

### **3.3 Verifica della titolarità**<sup>71</sup>

#### **Inquadramento della titolarità**

- Tipo di atto : Compravendita - Notaio : Dottor ██████████ in Montichiari (BS)



- Data atto : 13/02/2007 - Repertorio : 94316 - Raccolta : 12926

- Estremi Registrazione : Montichiari (BS) n°392 Serie 1T del 22/02/2007

- Estremi Trascrizione : Brescia n° 10677 R.G. e n°6319 R.P. del 23/02/2007

### **Titolo di provenienza**

- Tipo di atto : Compravendita - Notaio : Dottor ██████████ in Montichiari (BS)

- Data atto : 13/02/2007 - Repertorio : 94316 - Raccolta : 12926

- Estremi Registrazione : Montichiari (BS) n°392 Serie 1T del 22/02/2007

- Estremi Trascrizione : Brescia n° 10677 R.G. e n°6319 R.P. del 23/02/2007

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

Usufrutto     No

Nuda proprietà     No

Si specifica che nella relazione notarile allegata alla pratica è stata erroneamente indicata la data del 13-11-2007 in luogo del 13-02-2007.

### **Condizioni limitanti**

Servitù     Non sono presenti servitù     Sono presenti servitù

da titolo :

apparenti: di tipo condominiale

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'esecutato, 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) 27-11-2017

In merito alla verifica fatta presso l'Agenzia delle Entrate sono emersi alcuni preliminari di compravendita registrati negli anni 2011 e 2012 che non riportano dati catastali. Dalla lettura degli stessi si è potuto escludere che siano riferiti all'unità immobiliare oggetto della presente. Permane un contratto preliminare di compravendita registrato nel 2010 la cui copia è depositata nell'archivio centrale di Roma per il quale non è possibile risalire ai dati catastali e di conseguenza non si può stabilire se lo stesso sia inerente all'immobile oggetto della presente. Come da dispositivo del G.I. del 30/11/2017, la presente perizia viene conclusa senza aver visionato tale contratto.



#### **4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**<sup>72</sup>

Sono presenti servitù attive e passive di tipo condominiale.

È presente convenzione urbanistica per piano di lottizzazione Notaio ██████████ del 30/07/2008 Rep. 97390 Racc. 14481 registrato a Montichiari (BS) il 05/09/08 n. 2376 serie 1T e trascritto a Brescia R.G. 38501 e R.P. 23545 in data 07/08/2008 n. 359

In merito alla suddetta convenzione (che si allega) si specifica quanto segue: l'esecutato si impegnato con il comune di Montichiari a realizzare opere di urbanizzazione primaria e secondaria al termine delle quali è obbligatorio procede al collaudo amministrativo. Ad oggi, da quanto reperito presso l'UT del comune di Montichiari, il collaudo non è stato eseguito ma è già stata fatta una prima visita delle opere realizzate alla quale è seguito una richiesta di completamento delle opere e di alcune sistemazioni. Da allora nulla è stato fatto e a oggi non è quantificabile stimare i costi per tali sistemazioni e per le tempistiche. Senza collaudo non è possibile ottenere l'abitabilità dell'immobile; come da art. 10 gli obblighi derivanti dalla convenzione sono trasmessi anche agli acquirenti dell'immobile. È presente polizza fideiussoria in corso di validità a copertura dei costi necessari alla realizzazione delle opere da realizzare.

L'unità immobiliare fa parte di condominio per il quale non è stato nominato l'amministratore; non è stato possibile reperire informazioni sullo stesso e sulle spese condominiali. Non sono stati reperiti i millesimi dell'unità immobiliare.



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

ANNOTAZIONE del 12/03/2010 - Registro Particolare 2041 Registro Generale 10357 -

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 100124/16255 del 23/02/2010

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2127 del 2007

ISCRIZIONE del 10/02/2014 - Registro Particolare 665 Registro Generale 4192 -

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 843/2014 del 05/02/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

1. Annotazione n. 3766 del 23/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 5812 del 13/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 14/02/2017 - Registro Particolare 3599 Registro Generale 5876 -

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BRESCIA Repertorio 17499 del

30/12/2016 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

L'unità immobiliare attualmente è accatastata in categoria A/2 (abitazione di tipo civile) ma, non essendo ultimata va accatastata in categoria F/3 (unità in corso di costruzione).

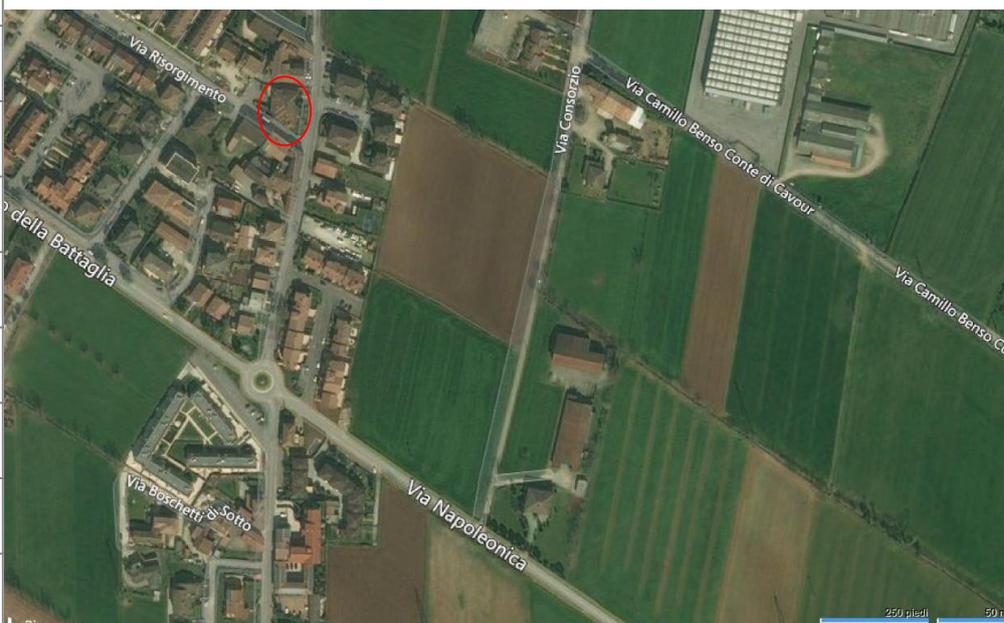


**LOTTO N°2****1. Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>73</sup>****Localizzazione<sup>74</sup>**

- Provincia : Brescia                       Comune : Montichiari  
 Frazione :                                       Località :  
 Quartiere :                                       Via/Piazza : Via Boschetti di Mezzo  
 Civico n. : 31

**Zona**

- Urbana                       Centrale                       Semicentrale                       Periferica  
 Extra urbana                       Agricola                       Industriale                       Artigianale  
 Residenziale

**Mappa geografica (Bing Maps)****Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>75</sup>**

- Residenziale                       Direzionale<sup>76</sup>                       Commerciale



Turistico – ricettivo       Industriale       Artigianale

Terziario<sup>77</sup>       Sportiva       Agricolo

### Tipologia immobiliare<sup>78</sup>

Terreno

Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione):

nuovo<sup>79</sup>       ristrutturato<sup>80</sup>       seminuovo<sup>81</sup>

usato<sup>82</sup>       rudere<sup>83</sup>

Indicare se l'immobile è       indipendente       in condominio

### Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>84</sup>

fabbricato storico       fabbricato singolo       fabbricato in linea

fabbricato rurale       fabbricato a schiera       fabbricato bifamiliare

fabbricato tipico       fabbricato a corte

### Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>85</sup>

appartamento       appartamento (attico)       appartamento (loft)<sup>86</sup>

villa       villino       villetta a schiera

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

posto auto coperto (tettoia)       posto auto scoperto

cantina (locale di sgombero)       altro

### Caratteristiche generali dell'immobile

*Descrizione sintetica* Trattasi porzione di villa bifamiliare disposta su unico piano terra e accessori al piano interrato. Al piano terra l'unità immobiliare è composta da cucina – soggiorno, tre camere, disimpegno, due bagni, lavanderia, portici, corte esclusiva e scala di accesso al piano interrato. Al piano interrato autorimessa, bagno, centrale termica, lavanderia, ripostiglio e tre cantine.



Si specifica che parte delle particelle 205 e 98 sono sede stradale ad uso pubblico che andranno cedute al comune. La dividente tra l'unità immobiliare di questo lotto e il lotto 3 non sono corrispondenti alle particelle catastali intestate agli esecutati. Nello specifico parte del lotto 3 ricade sulle particelle del lotto 2 (mappale 205, 15, 195, 201 e 202).

Struttura in elevazione: muratura portante, pilastri e travi in c.a.,

Solai : laterocemento

Copertura : tegole in cemento

Murature perimetrali : laterizio

Coibentazioni/Isolamenti

Divisori tra unità : laterizio

Infissi esterni : in legno con ante

Infissi interni : legno

Pavimenti e rivestimenti : ceramica

Impianto riscaldamento : autonomo a caloriferi in ghisa

Impianto sanitario : per bagni e cucina

Impianto gas : per alimentazione caldaia e piatto cottura

Impianto elettrico : presente

Impianto climatizzazione : solo zona abitabile

Altri impianti :

Allaccio fognatura :

Fonti rinnovabili :

Finiture esterne : tinteggiato

N. totale piani : uno fuori terra e uno interrato



Altro :

**Dimensione**<sup>87</sup>     Piccola                       Media                       Grande

**Caratteri domanda e offerta**<sup>88</sup>

Lato acquirente

Privato                       Società                       Cooperativa                       Ente

Lato venditore

Privato                       Società                       Cooperativa                       Ente

**Forma di mercato**<sup>89</sup>

Concorrenza monopolistica<sup>90</sup>     Concorrenza monopolistica ristretta<sup>91</sup>

Oligopolio<sup>92</sup>                       Monopolio<sup>93</sup>                       Monopolio bilaterale<sup>94</sup>

**Filtering**<sup>95</sup>                       Assente                       Up                       Down

**Fase del mercato immobiliare**<sup>96</sup>

Recupero<sup>97</sup>                       Espansione<sup>98</sup>                       Contrazione<sup>99</sup>                       Recessione<sup>100</sup>

**Altro**

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

**DATO IMMOBILIARE**<sup>101</sup>

Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.

**Descrizione sintetica dell'immobile**<sup>102</sup>

Trattasi porzione di villa bifamiliare disposta su unico piano terra e accessori al piano interrato. Al piano terra l'unità immobiliare è composta da cucina – soggiorno, tre camere, disimpegno, due bagni, lavanderia, portici, corte esclusiva e scala di accesso al piano interrato. Al piano interrato autorimessa, bagno, centrale termica, lavanderia, ripostiglio e tre cantine.



Si specifica che parte delle particelle 205 e 98 sono sede stradale ad uso pubblico che andranno cedute al comune. La dividente tra l'unità immobiliare di questo lotto e il lotto 3 non sono corrispondenti alle particelle catastali intestate agli esecutati. Nello specifico parte del lotto 3 ricade sulle particelle del lotto 2 (mappale 205, 15, 195, 201 e 202).

### Identificazione catastale<sup>103</sup>

Comune Censuario Montichiari

Tipologia Catasto       Terreni       Fabbricati

Foglio 79      Sezione      Particella 205,15,195,201,202,203 e 98

### Confini

Nord particella 206,204,194,200,97      Sud particella 267 (pubblica via)

Est Via Boschetti di Mezzo      Ovest particella 8

Per una migliore identificazione si vedano gli allegati catastali.

### Consistenza

Rilievo       Interno ed esterno       Solo esterno

Diretto in loco Collaboratore

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 19/10/2017

### Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda<sup>104</sup>

SIL - Superficie Interna Lorda<sup>105</sup>



SIN - Superficie Interna Netta<sup>106</sup>

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale mq 142,61

Superficie secondarie

Indice mercantile<sup>107</sup>

Portico mq 61,46 60 % mq 38,87

Accessori piano interrato mq 202,47 50 % mq 101,24

Area esclusiva mq 315,16 10 % mq 31,51

Area condominiale<sup>108</sup> scoperta mq 84,49 5 % : 2 mq 2,11

**Superficie commerciale<sup>109</sup>** mq 316,34

### Caratteristiche qualitative

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

Livello di piano<sup>110</sup> terra e interrato

Ascensore<sup>111</sup>  Presente  Assente  Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi<sup>112</sup> 3

Principale piano terra

W.c.  Lavabo  Bidet  Doccia

Doccia con idromassaggio  Vasca

Vasca con doccia  Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico  Vetustà del bagno (anni) 30

Esclusivo camera piano terra

W.c.  Lavabo  Bidet  Doccia

Doccia con idromassaggio  Vasca

Vasca con doccia  Vasca con idromassaggio



Scaldabagno elettrico  Vetustà del bagno (anni) 30

Piano interrato

W.c.  Lavabo  Bidet  Doccia

Doccia con idromassaggio  Vasca

Vasca con doccia  Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico  Vetustà del bagno (anni) 30

### Impianti in dotazione

Riscaldamento  Assente  Presente : Vetustà (anni) 30

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) circa 10  Assente

Se presente indicare se

Totale  Parziale : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  Assente

Elettrico  Presente : Vetustà (anni) 30  Assente

Idraulico  Presente : Vetustà (anni) 30  Assente

Antifurto  Presente : Vetustà (anni) 20  Assente



Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  Assente

Impianto geotermico  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  Assente

Domotica  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  Assente

### Manutenzione fabbricato<sup>113</sup>

Minimo<sup>114</sup>  Medio<sup>115</sup>  Massimo<sup>116</sup>

### Manutenzione unità immobiliare<sup>117</sup>

Minimo<sup>118</sup>  Medio<sup>119</sup>  Massimo<sup>120</sup>

### 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.

Non è stato possibile eseguire ricerca sul portale CENED in quanto immobile non accatastato.

### Inquinamento

Atmosferico  Assente  Presente

Acustico  Assente  Presente

Elettromagnetico  Assente  Presente

Ambientale  Assente  Presente

### Esposizione prevalente dell'immobile<sup>121</sup>

Minimo<sup>122</sup>  Medio<sup>123</sup>  Massimo<sup>124</sup>

### Luminosità dell'immobile<sup>125</sup>



Minimo<sup>126</sup>       Medio<sup>127</sup>       Massimo<sup>128</sup>

**Panoramicità dell'immobile<sup>129</sup>**

Minimo<sup>130</sup>       Medio<sup>131</sup>       Massimo<sup>132</sup>

**Funzionalità dell'immobile<sup>133</sup>**

Minimo<sup>134</sup>       Medio<sup>135</sup>       Massimo<sup>136</sup>

**Finiture dell'immobile<sup>137</sup>**

Minimo<sup>138</sup>       Medio<sup>139</sup>       Massimo<sup>140</sup>

**Altro**

**3. Audit documentale e Due Diligence<sup>141</sup>**

***3.1 Legittimità edilizia – urbanistica*<sup>142</sup>**

**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 n° 35 del 10/05/1985
- Permesso di costruire n° 24 del 24/04/2004
- Certificato Abitabilità

Presente : nr del

Assente

Motivo assenza: mai richiesta. Sono presenti difformità che vanno sanate prima di procede alla richiesta di abitabilità.



Indicare la documentazione visionata Tutto quanto sopra

Fonte documentazione visionata Ufficio tecnico del comune di Montichiari

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 12/10/2017 e 17/10/2017

### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico  Vigente  Adottato

Convenzione Urbanistica  No  Si

Cessioni diritti edificatori  No  Si

### Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici  No  Si

Vincoli ambientali  No  Si

Vincoli paesaggistici  No  Si

Altro

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Geom. Carlo Gandossi**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 3229, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119, posta elettronica [info@studiogandossi.it](mailto:info@studiogandossi.it) – posta certificata [carlo.gandossi@geopec.it](mailto:carlo.gandossi@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 alcune



differenze al distributivo interno e alla sagoma esterna, l'altezza del piano interrato è difforme rispetto all'autorizzato, la cinta è stata realizzata in modo differente a quanto autorizzato. Si specifica che gli elaborati dei due titoli autorizzativi non sono completamente quotati e risulta difficile confrontare con assoluta precisione lo stato dei luoghi a quanto autorizzato.

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 come segue: principalmente vanno identificate esattamente le difformità riscontrate: dai documenti reperiti in comune è emerso, nel permesso di costruire 24/2004 che al piano rialzato sono stati autorizzati mq 380,16, calcolato sul presente lotto e sul lotto 3. Dal rilievo eseguito durante il sopralluogo è stata rilevata una superficie pari a mq 406,91, con conseguente mq 26,75 di superficie non autorizzata. In questa situazione la demolizione parziale non può avvenire senza pregiudicare la statica dell'intero edificio e senza una radicale trasformazione della struttura portante dell'attuale edificio partendo dal piano seminterrato. Ora essendo la parte in difformità minimale, si può chiedere l'oblazione come previsto dall'Art. 34 comma 2 del D.p.r. 380/01 attuabile quando la demolizione dell'abuso non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, applicando una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392.

Calcolo Superficie convenzionale ai sensi della legge n° 392 del 23 luglio 1978 è data dalla somma dei seguenti elementi:

- Art. 13, "a" – L'intera superficie dell'unità immobiliare: Mq 26,75



- Art. 13, "a" – L'unità immobiliare di superficie superiore a mq 70: coeff. 1,00

- Art. 16, "b" – abitazioni di tipo civile (A/2 presunta): coeff. 1,25

- Art. 17, "e" – immobili siti in comuni con popolazione > 10.000 abit.: coeff. 0,90

- Art. 18, "b" – per il centro edificato: coeff. 1,00

- Art. 19, "c" – per le abitazioni situate nei piano terra: coeff. 0,90

- Art. 20, "a-b" – immobile ultimato nel 1986 (-15 % – 5 %): coeff. 0,80

- Art. 21, "a" – stato immobile conservazione è normale: coeff. 1,00

Totale Superf. Convenzionale (mq 26,75x1,00x1,25x0,90x1,00x0,90x0,80x1,00) =

Mq 21,67.

Ipotizzando che l'abuso sia avvenuto in contemporanea alla realizzazione dell'immobile nel 1986 ove il DPR 496 del 11/07/86 stabilisce in costo base di costruzione pari a £. 930.000 (pari a €. 480.30) rivalutato alla data odierna 1.072,32.

$Mq 21,67 \times 1.072,32 = €. 23.237,18 \times 2 = €. 46.474,35$

Quanto sopra va suddiviso con il lotto 3 e di conseguenza si può stabilirne quota parte pari a €. 23.237,18.

Va poi analizzata la difformità di altezza al piano interrato rilevata m 2,70 in luogo di m 2,50 su titoli autorizzativi. Visionato le NTA del PGT vigente, l'interrato per non concorrere alla slp deve avere un'altezza interna pari a massimo m 2,40. Si ipotizza, per regolarizzare la difformità di posare un controsoffitto in cartongesso che permetta all'interrato di avere altezza interna di m 2,40. Il costo per la posa di questo, tinteggiatura e spostamento impianti di illuminazione dei singoli punti luce può essere stimato in €. 60,00 al mq che per circa mq 150 si quantificano in €. 9.000,00.

Le altre difformità al distributivo interno, cinta e aperture con le richiesta di permesso di costruire in sanatoria per la regolarizzazione di quanto sopra può comprendere



anche queste difformità.

Il costo delle spese tecniche per le richieste di sanatoria può essere quantificata in €.

5.000,00 comprensiva di Iva, contributo integrativo e tasse di presentazione che deve essere fatta con il lotto 3.

Si ottiene una sommatoria per la regolarizzazione delle abusi pari (€. 46.474,35:2 + €. 9.000,00 + €. 5.000,00:2) arrotondati €. 34.800,00

La richiesta di sanatoria non è indispensabile che sia fatta con il lotto 3, ma visto la complessità della situazione e in considerazione che anche del fatto che tutti i titoli precedenti sono unici è consigliabile richiederla congiuntamente al lotto 3.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili di cui sopra, 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 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. 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 catastale<sup>143</sup>**

Immobile identificato in mappa al Foglio 79 Sezione NCT particelle:

- 98 Qualità VIGNETO Classe 2 Superficie 01 are 80 ca R.D. 1,35 R.A. 0,93
- 15 Qualità VIGNETO Classe 2 Superficie 01 are 40 ca R.D. 1,05 R.A. 0,72
- 195 Qualità FABB RURALE Superficie 00 are 30
- 201 Qualità FABB RURALE Superficie 00 are 20
- 202 Qualità FABB RURALE Superficie 00 are 50
- 203 Qualità VIGNETO Classe 2 Superficie 00 are 40 ca R.D. 0,30 R.A. 0,21
- 205 Qualità VIGNETO Classe 2 Superficie 02 are 20 ca R.D. 1,65 R.A. 1,14

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) 13/09/2017



## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **Geom. Carlo Gandossi**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 3229, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119, posta elettronica [info@studiogandossi.it](mailto:info@studiogandossi.it) – posta certificata [carlo.gandossi@geopec.it](mailto:carlo.gandossi@geopec.it), 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: l'unità immobiliare non risulta accatastata. È necessario provvedere a farlo mediante tipo mappale e denuncia di accatastamento.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per quanto sopra sono quantificati € 2.000,00 comprensivo di tasse di presentazione attuali.

Note: Si specifica che parte delle particelle 205 e 98 sono sede stradale ad uso pubblico che andranno cedute al comune. La dividente tra l'unità immobiliare di questo lotto e il lotto 3 non sono corrispondenti alle particelle catastali intestate agli esecutati. Nello specifico parte del lotto 3 ricade sulle particelle del lotto 2 (mappale 205, 15, 195, 201 e 202).

In banca dati catastale è inserito erroneamente il numero di repertorio dell'atto di provenienza (n°4086 in luogo di 40865) per tutte le particelle.

### **3.3 Verifica della titolarità** <sup>144</sup>

#### **Inquadramento della titolarità**



- Tipo di atto : Compravendita - Notaio : Dottor ██████████ in Montichiari (BS)

- Data atto : 26/03/1986 - Repertorio : 40865 - Raccolta : 22505

- Estremi Registrazione : Montichiari (BS) n°649 del 28/04/1986

- Estremi Trascrizione : Brescia n° 9963/7022 del 28/04/1986

### **Titolo di provenienza**

- Tipo di atto : Compravendita - Notaio : Dottor ██████████ in Montichiari (BS)

- Data atto : 26/03/1986 - Repertorio : 40865 - Raccolta : 22505

- Estremi Registrazione : Montichiari (BS) n°649 del 28/04/1986

- Estremi Trascrizione : Brescia n° 9963/7022 del 28/04/1986

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

Usufrutto     No

Nuda proprietà     No

Si specifica che parte delle particelle 205 e 98 sono sede stradale ad uso pubblico che andranno cedute al comune. La dividente tra l'unità immobiliare di questo lotto e il lotto 3 non sono corrispondenti alle particelle catastali intestate agli esecutati. Nello specifico parte del lotto 3 ricade sulle particelle del lotto 2 (mappale 205, 15, 195, 201 e 202).

### **Condizioni limitanti**

Servitù     Non sono presenti servitù     Sono presenti servitù

da titolo : Dottor ██████████ in Montichiari (BS) del 26/03/1986

Repertorio 40865 e Raccolta 22505

apparenti: di tipo condominiale

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 dall'esecutato

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) 27-11-2017

#### **4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**<sup>145</sup>

Gli immobili oggetto della presente hanno diritto di passaggio pedonale e carraio attraverso i mappali 207, 13 e 192 come da atto Dottor ████████ in Montichiari (BS) del 26/03/1986 Repertorio 40865 e Raccolta 22505

Sono presenti alcune differenze al distributivo interno e alla sagoma esterna, l'altezza



del piano interrato è difforme rispetto all'autorizzato, la cinta è stata realizzata in modo differente a quanto autorizzato. Si specifica che gli elaborati dei due titoli autorizzativi non sono completamente quotati e risulta difficile confrontare con assoluta precisione lo stato dei luoghi a quanto autorizzato.

Si veda l'apposito allegato.

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

TRASCRIZIONE del 04/10/1988 - Registro Particolare 18122 Registro Generale 26813  
- Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 50/232 del 29/09/1988 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

ISCRIZIONE del 11/05/2009 - Registro Particolare 4024 Registro Generale 19751 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 98714/15340 del 04/05/2009 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2037 del 12/03/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 8053 del 09/11/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 8057 del 09/11/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2170 del 23/03/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2918 del 20/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 3037 del 29/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 4187 del 10/06/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 4267 del 13/06/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 5171 del 18/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)



	10. Annotazione n. 5921 del 18/08/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	11. Annotazione n. 915 del 06/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	12. Annotazione n. 1440 del 06/03/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	13. Iscrizione n. 5698 del 25/09/2012	
	14. Annotazione n. 2929 del 21/06/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	15. Annotazione n. 3765 del 23/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	16. Annotazione n. 5751 del 11/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	ISCRIZIONE del 09/04/2013 - Registro Particolare 1949 Registro Generale 12394 -	
	Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 105483/20019 del 29/03/2013 -	
	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI	
	PRESTITO	
	ISCRIZIONE del 13/05/2014 - Registro Particolare 2485 Registro Generale 15014 -	
	Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3093/2014 del 16/04/2014	
	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO	
	ISCRIZIONE del 11/10/2016 - Registro Particolare 7046 Registro Generale 39759 -	
	Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4232/2016 del 30/06/2016 -	
	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO	
	Documenti successivi correlati:	
	1. Annotazione n. 3262 del 28/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)	
	TRASCRIZIONE del 14/02/2017 - Registro Particolare 3599 Registro Generale 5876 -	



Firmato Da: GANDOLSI CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 454132713d4053a7e1bba37a9b421380



Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BRESCIA Repertorio 17499 del  
30/12/2016 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

L'unità immobiliare non risulta accatastata. È necessario provvedere a farlo mediante  
tipo mappale e denuncia di accatastamento.

Si specifica che parte delle particelle 205 e 98 sono sede stradale ad uso pubblico  
che andranno cedute al comune. La dividente tra l'unità immobiliare di questo lotto e  
il lotto 3 non sono corrispondenti alle particelle catastali intestate agli esecutati. Nello  
specifico parte del lotto 3 ricade sulle particelle del lotto 2 (mappale 205, 15, 195,  
201 e 202).

Sono presenti alcune differenze al distributivo interno e alla sagoma esterna, l'altezza  
del piano interrato è difforme rispetto all'autorizzato, la cinta è stata realizzata in  
modo differente a quanto autorizzato. Si specifica che gli elaborati dei due titoli auto-  
rizzativi non sono completamente quotati e risulta difficile confrontare con assoluta  
precisione lo stato dei luoghi a quanto autorizzato.

Si veda l'apposito allegato.

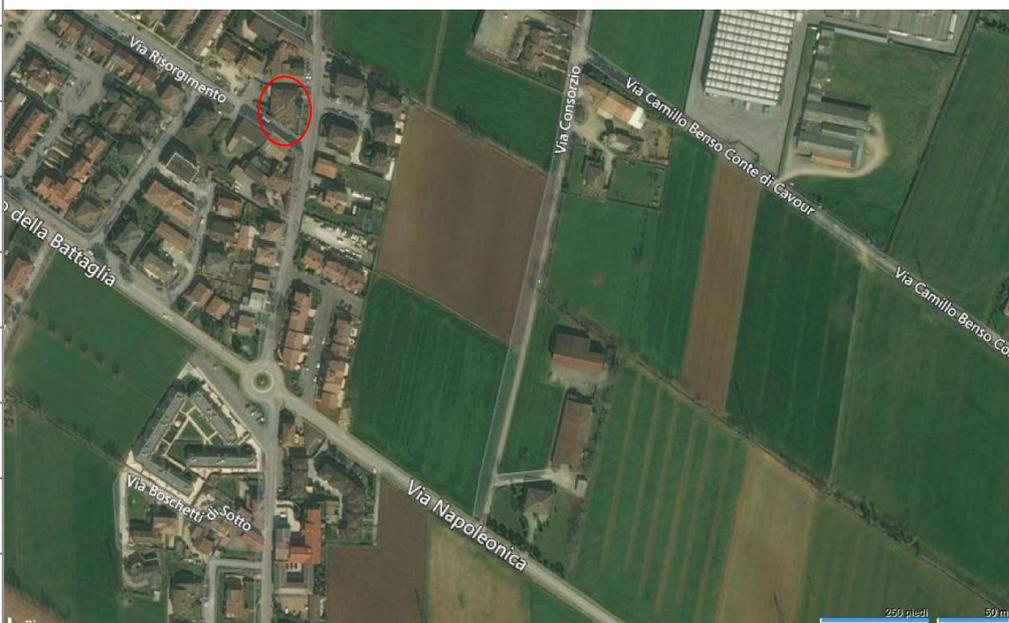


**LOTTO N°3****1. Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>146</sup>****Localizzazione<sup>147</sup>**

- Provincia : Brescia                       Comune : Montichiari  
 Frazione :                                       Località :  
 Quartiere :                                       Via/Piazza : Via Boschetti di Mezzo  
 Civico n. : 33

**Zona**

- Urbana                       Centrale                       Semicentrale                       Periferica  
 Extra urbana                       Agricola                       Industriale                       Artigianale  
 Residenziale

**Mappa geografica (Bing Maps)****Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>148</sup>**

- Residenziale                       Direzionale<sup>149</sup>                       Commerciale



Turistico – ricettivo       Industriale       Artigianale

Terziario<sup>150</sup>       Sportiva       Agricolo

### Tipologia immobiliare<sup>151</sup>

Terreno

Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione):

nuovo<sup>152</sup>       ristrutturato<sup>153</sup>       seminuovo<sup>154</sup>

usato<sup>155</sup>       rudere<sup>156</sup>

Indicare se l'immobile è       indipendente       in condominio

### Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>157</sup>

fabbricato storico       fabbricato singolo       fabbricato in linea

fabbricato rurale       fabbricato a schiera       fabbricato bifamiliare

fabbricato tipico       fabbricato a corte

### Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>158</sup>

appartamento       appartamento (attico)       appartamento (loft)<sup>159</sup>

villa       villino       villetta a schiera

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

posto auto coperto (tettoia)       posto auto scoperto

cantina (locale di sgombero)       altro

### Caratteristiche generali dell'immobile

*Descrizione sintetica* Trattasi porzione di villa bifamiliare disposta su unico piano terra e accessori al piano interrato. Al piano terra l'unità immobiliare è composta da cucina – soggiorno, due camere, disimpegno, due bagni, portici, corte esclusiva e scala di accesso al piano interrato. Al piano interrato autorimessa, bagno, centrale termica, lavanderia, ripostiglio e due cantine.



La dividente tra l'unità immobiliare di questo lotto e il lotto 2 non sono corrispondenti alle particelle catastali intestate agli esecutati. Nello specifico parte dell'unità immobiliare ricade sulle particelle del lotto 2 (mappale 205, 15, 195, 201 e 202).

Al piano terra, la porzione di area a nord ricompresa nella cinta è di altra proprietà e non oggetto della presente; sottostante quest'area sono edificati locali comunicanti con l'unità immobiliare anch'essi altra proprietà e non oggetto della presente.

Struttura in elevazione: muratura portante, pilastri e travi in c.a.,

Solai : laterocemento

Copertura : tegole in cemento

Murature perimetrali : laterizio

Coibentazioni/Isolamenti

Divisori tra unità : laterizio

Infissi esterni : in legno con ante

Infissi interni : legno

Pavimenti e rivestimenti : ceramica

Impianto riscaldamento : autonomo a caloriferi in ghisa

Impianto sanitario : per bagni e cucina

Impianto gas : per alimentazione caldaia e piatto cottura

Impianto elettrico : presente

Impianto climatizzazione : solo zona abitabile

Altri impianti :

Allaccio fognatura :

Fonti rinnovabili :

Finiture esterne : tinteggiato



N. totale piani : uno fuori terra e un interrato

Altro :

**Dimensione**<sup>160</sup>     Piccola                       Media                       Grande

**Caratteri domanda e offerta**<sup>161</sup>

Lato acquirente

Privato                       Società                       Cooperativa                       Ente

Lato venditore

Privato                       Società                       Cooperativa                       Ente

**Forma di mercato**<sup>162</sup>

Concorrenza monopolistica<sup>163</sup>     Concorrenza monopolistica ristretta<sup>164</sup>

Oligopolio<sup>165</sup>                       Monopolio<sup>166</sup>                       Monopolio bilaterale<sup>167</sup>

**Filtering**<sup>168</sup>     Assente                       Up                       Down

**Fase del mercato immobiliare**<sup>169</sup>

Recupero<sup>170</sup>                       Espansione<sup>171</sup>                       Contrazione<sup>172</sup>                       Recessione<sup>173</sup>

**Altro**

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

**DATO IMMOBILIARE**<sup>174</sup>

Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.

**Descrizione sintetica dell'immobile**<sup>175</sup>

Trattasi porzione di villa bifamiliare disposta su unico piano terra e accessori al piano interrato. Al piano terra l'unità immobiliare è composta da cucina – soggiorno, due camere, disimpegno, due bagni, portici, corte esclusiva e scala di accesso al piano interrato. Al piano interrato autorimessa, bagno, centrale termica, lavanderia, ripo-



stiglio e due cantine.

La dividente tra l'unità immobiliare di questo lotto e il lotto 2 non sono corrispondenti alle particelle catastali intestate agli esecutati. Nello specifico parte dell'unità immobiliare ricade sulle particelle del lotto 2 (mappale 205, 15, 195, 201 e 202).

Al piano terra, la porzione di area a nord ricompresa nella cinta è di altra proprietà e non oggetto della presente; sottostante quest'area sono edificati locali comunicanti con l'unità immobiliare anch'essi altra proprietà e non oggetto della presente.

### **Identificazione catastale<sup>176</sup>**

Comune Censuario Montichiari

Tipologia Catasto       Terreni       Fabbricati

Foglio 79      Sezione      Particella 206,193,194,204,200,97

La dividente tra l'unità immobiliare di questo lotto e il lotto 2 non sono corrispondenti alle particelle catastali intestate agli esecutati. Nello specifico parte dell'unità immobiliare ricade sulle particelle del lotto 2 (mappale 205, 15, 195, 201 e 202).

### **Confini**

Nord particella 8      Sud particella 205,15,195,201,202

Est Via Boschetti di Mezzo      Ovest particella 8

Per una migliore identificazione si vedano gli allegati catastali.

### **Consistenza**

Rilievo       Interno ed esterno       Solo esterno

Diretto in loco Collaboratore

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)



Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 19/10/2017

### Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda<sup>177</sup>

SIL - Superficie Interna Lorda<sup>178</sup>

SIN - Superficie Interna Netta<sup>179</sup>

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale mq 151,71

Superficie secondarie

Indice mercantile<sup>180</sup>

Portico mq 54,44 60 % mq 32,66

Accessori piano interrato mq 203,91 50 % mq 101,96

Area esclusiva mq 161,78 10 % mq 16,18

Area condominiale<sup>181</sup> scoperta mq 84,49 5 % : 2 mq 2,11

**Superficie commerciale<sup>182</sup>** mq 304,62

### Caratteristiche qualitative

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

Livello di piano<sup>183</sup> terra e interrato

Ascensore<sup>184</sup>  Presente  Assente  Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi<sup>185</sup> 3

Principale piano terra

W.c.  Lavabo  Bidet  Doccia

Doccia con idromassaggio  Vasca

Vasca con doccia  Vasca con idromassaggio



Scaldabagno elettrico  Vetustà del bagno (anni) 30

Esclusivo camera piano terra

W.c.  Lavabo  Bidet  Doccia

Doccia con idromassaggio  Vasca

Vasca con doccia  Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico  Vetustà del bagno (anni) 30

Piano interrato

W.c.  Lavabo  Bidet  Doccia

Doccia con idromassaggio  Vasca

Vasca con doccia  Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico  Vetustà del bagno (anni) 30

### Impianti in dotazione

Riscaldamento  Assente  Presente : Vetustà (anni) 30

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) circa 10  Assente

Se presente indicare se

Totale  Parziale : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_



Solare termico (produzione acqua calda)

 Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  Assente

Elettrico

 Presente : Vetustà (anni) 30  Assente

Idraulico

 Presente : Vetustà (anni) 30  Assente

Antifurto

 Presente : Vetustà (anni) 20  Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

 Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  Assente

Impianto geotermico

 Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  Assente

Domotica

 Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  Assente**Manutenzione fabbricato<sup>186</sup>** Minimo<sup>187</sup>  Medio<sup>188</sup>  Massimo<sup>189</sup>**Manutenzione unità immobiliare<sup>190</sup>** Minimo<sup>191</sup>  Medio<sup>192</sup>  Massimo<sup>193</sup>**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.

Non è stato possibile eseguire ricerca sul portale CENED in quanto immobile non accatastato.

**Inquinamento**Atmosferico  Assente  PresenteAcustico  Assente  Presente

Elettromagnetico  Assente  Presente

Ambientale  Assente  Presente

**Esposizione prevalente dell'immobile<sup>194</sup>**

Minimo<sup>195</sup>  Medio<sup>196</sup>  Massimo<sup>197</sup>

**Luminosità dell'immobile<sup>198</sup>**

Minimo<sup>199</sup>  Medio<sup>200</sup>  Massimo<sup>201</sup>

**Panoramicità dell'immobile<sup>202</sup>**

Minimo<sup>203</sup>  Medio<sup>204</sup>  Massimo<sup>205</sup>

**Funzionalità dell'immobile<sup>206</sup>**

Minimo<sup>207</sup>  Medio<sup>208</sup>  Massimo<sup>209</sup>

**Finiture dell'immobile<sup>210</sup>**

Minimo<sup>211</sup>  Medio<sup>212</sup>  Massimo<sup>213</sup>

**Altro:** Al piano terra, la porzione di area a nord ricompresa nella cinta è di altra proprietà e non oggetto della presente; sottostante quest'area sono edificati locali comunicanti con l'unità immobiliare anch'essi altra proprietà e non oggetto della presente.

**3. Audit documentale e Due Diligence<sup>214</sup>**

***3.1 Legittimità edilizia – urbanistica*<sup>215</sup>**

**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 n° 35 del 10/05/1985 Permesso di costruire n° 24 del 24/04/2004 Certificato Abitabilità Presente : nr del Assente

Motivo assenza: mai richiesta. Sono presenti difformità che vanno sanate prima di procedere alla richiesta di abitabilità.

Indicare la documentazione visionata Tutto quanto sopra

Fonte documentazione visionata Ufficio tecnico del comune di Montichiari

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 12/10/2017 e 17/10/2017

**Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico  Vigente  Adottato

Convenzione Urbanistica  No  Si

Cessioni diritti edificatori  No  Si

**Limitazioni urbanistiche**

Vincoli urbanistici  No  Si

Vincoli ambientali  No  Si

Vincoli paesaggistici  No  Si

**Altro****DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto **Geom. Carlo Gandossi**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 3229, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119, posta elettronica [info@studiogandossi.it](mailto:info@studiogandossi.it) – posta certificata [carlo.gandossi@geopec.it](mailto:carlo.gandossi@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 alcune differenze al distributivo interno e alla sagoma esterna, l'altezza del piano interrato è difforme rispetto all'autorizzato, la cinta è stata realizzata in modo differente a quanto autorizzato. Si specifica che gli elaborati dei due titoli autorizzativi non sono completamente quotati e risulta difficile confrontare con assoluta precisione lo stato dei luoghi a quanto autorizzato. Al piano terra, la porzione di area a nord ricompresa nella cinta è di altra proprietà e non oggetto della presente; sottostante quest'area sono edificati locali comunicanti con l'unità immobiliare anch'essi altra proprietà e non oggetto della presente. È presente una cantina sotto la corte a ovest non autorizzata parzialmente realizzata sull'area prima menzionata di altra proprietà.

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: sono presenti alcune differenze al distributivo interno e alla sagoma esterna, l'altezza del piano interrato è difforme rispetto all'autorizzato, la cinta è stata realizzata in modo differente a quanto autorizzato. Si specifica che gli elaborati dei due titoli auto-



rizzativi non sono completamente quotati e risulta difficile confrontare con assoluta precisione lo stato dei luoghi a quanto autorizzato.

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 come segue.

Principalmente vanno identificate esattamente le difformità riscontrate: dai documenti reperiti in comune è emerso, nel permesso di costruire 24/2004 che al piano rialzato sono stati autorizzati mq 380,16, calcolato sul presente lotto e sul lotto 2. Dal rilievo eseguito durante il sopralluogo è stata rilevata una superficie pari a mq 406,91, con conseguente mq 26,75 di superficie non autorizzata. In questa situazione la demolizione parziale non può avvenire senza pregiudicare la statica dell'intero edificio e senza una radicale trasformazione della struttura portante dell'attuale edificio partendo dal piano seminterrato. Ora essendo la parte in difformità minimale, si può chiedere l'oblazione come previsto dall'Art. 34 comma 2 del D.p.r. 380/01 attuabile quando la demolizione dell'abuso non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, applicando una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392.

Calcolo Superficie convenzionale ai sensi della legge n° 392 del 23 luglio 1978 è data dalla somma dei seguenti elementi:

- Art. 13, "a" – L'intera superficie dell'unità immobiliare: Mq 26,75
- Art. 13, "a" – L'unità immobiliare di superficie superiore a mq 70: coeff. 1,00
- Art. 16, "b" – abitazioni di tipo civile (A/2 presunta): coeff. 1,25
- Art. 17, "e" – immobili siti in comuni con popolazione > 10.000 abit.: coeff. 0,90



- Art. 18, "b" – per il centro edificato: coeff. 1,00

- Art. 19, "c" – per le abitazioni situate nei piano terra: coeff. 0,90

- Art. 20, "a-b" – immobile ultimato nel 1986 (-15 % – 5 %): coeff. 0,80

- Art. 21, "a" – stato immobile conservazione è normale: coeff. 1,00

Totale Superf. Convenzionale (mq 26,75x1,00x1,25x0,90x1,00x0,90x0,80x1,00) =

Mq 21,67.

Ipotizzando che l'abuso sia avvenuto in contemporanea alla realizzazione dell'immobile nel 1986 ove il DPR 496 del 11/07/86 stabilisce in costo base di costruzione pari a £. 930.000 (pari a € 480.30) rivalutato alla data odierna 1.072,32.

$Mq 21,67 \times 1.072,32 = € 23.237,18 \times 2 = € 46.474,35$

Quanto sopra va suddiviso con il lotto 2 e di conseguenza si può stabilirne quota parte pari a € 23.237,18.

Sono presenti locali comunicanti con l'unità immobiliare di altra proprietà e non oggetto della presente, per il quale nulla si espone essendo appunto estranea alla presente relazione, ma che hanno modificato i locali autorizzati di questa unità immobiliare. In particolare la centrale termica è divenuta di dimensioni maggiori. Non potendo demolire la porzione non autorizzata in quanto solidale al locale di altra proprietà non oggetto della presente, per renderla conforme all'autorizzato si ipotizza di realizzare nuova parete divisoria che renda la centrale termica conforme ai titoli autorizzati. La porzione di centrale termica che rimarrà esterna a questa nuova parete diverrà cavedio; il costo di queste opere consistenti in nuova tramezza in laterizio, intonaco al civile e tinteggiatura può essere quantificato in € 50,00 al mq che per gli 11 mq comportano un costo di € 550,00.

Vi è poi una cantina posta sotto area esterna posta a ovest anch'essa parzialmente



realizzata su area di altra proprietà non oggetto della presente e di conseguenza non demolibile si ipotizza solamente la chiusura delle porta di accesso che è posta sull'area comune tra il lotto 2 e 3, per rendere inaccessibile il locale. Il costo di questo può essere quantificato in €. 200,00.

Va poi analizzata la difformità di altezza al piano interrato rilevata m 2,70 in luogo di m 2,50 su titoli autorizzativi. Visionato le NTA del PGT vigente, l'interrato per non concorrere alla slp deve avere un'altezza interna pari a massimo m 2,40. Si ipotizza, per regolarizzare la difformità di posare un controsoffitto in cartongesso che permetta all'interrato di avere altezza interna di m 2,40. Il costo per la posa di questo, tinteggiatura e spostamento impianti di illuminazione dei singoli punti luce può essere stimato in €. 60,00 al mq che per circa mq 140 si quantificano in €. 8.400,00.

Le altre difformità al distributivo interno, cinta e aperture con le richieste di permesso di costruire in sanatoria per la regolarizzazione di quanto sopra può comprendere anche queste difformità.

Il costo delle spese tecniche per le richieste di sanatoria può essere quantificata in €. 5.000,00 comprensiva di Iva, contributo integrativo e tasse di presentazione che deve essere fatta con il lotto 2.

Si ottiene una sommatoria per la regolarizzazione delle abusi pari (€. 46.474,35:2 + €. 550,00 + €. 200,00 + €. 8.400,00 + €. 5.000,00:2) arrotondati €. 34.900,00.

La richiesta di sanatoria non è indispensabile che sia fatta con il lotto 2, ma visto la complessità della situazione e in considerazione che anche del fatto che tutti i titoli precedenti sono unici è consigliabile richiederla congiuntamente al lotto 2.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili di cui sopra, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e infor-



mazioni 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 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. 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 catastale***<sup>216</sup>

Immobile identificato in mappa al Foglio 79 Sezione NCT particelle:

- 97 Qualità FABB RURALE Superficie 00 are 85
- 193 Qualità FABB RURALE Superficie 00 are 80
- 194 Qualità FABB RURALE Superficie 01 are 40
- 200 Qualità FABB RURALE Superficie 00 are 45
- 204 Qualità VIGNETO Classe 2 Superficie 01 ca R.D. 0,01 R.A. 0,01



- 206 Qualità VIGNETO Classe 2 Superficie 24 ca R.D. 0,18 R.A. 0,12

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) 13/09/2017

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **Geom. Carlo Gandossi**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 3229, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119, posta elettronica [info@studiogandossi.it](mailto:info@studiogandossi.it) – posta certificata [carlo.gandossi@geopec.it](mailto:carlo.gandossi@geopec.it), 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: l'unità immobiliare non risulta accatastata. È necessario provvedere a farlo mediante tipo mappale e denuncia di accatastamento.



Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per quanto sopra sono quantificati € 2.000,00 comprensivo di tasse di presentazione attuali.

Note: La dividente tra l'unità immobiliare di questo lotto e il lotto 2 non sono corrispondenti alle particelle catastali intestate agli esecutati. Nello specifico parte dell'unità immobiliare ricade sulle particelle del lotto 2 (mappale 205, 15, 195, 201 e 202).

In banca dati catastale è inserito erroneamente il numero di repertorio dell'atto di provenienza (n°4086 in luogo di 40865) per tutte le particelle.

### **3.3 Verifica della titolarità**<sup>217</sup>

#### **Inquadramento della titolarità**

- Tipo di atto : Compravendita - Notaio : Dottor ██████████ in Montichiari (BS)

- Data atto : 26/03/1986 - Repertorio : 40865 - Raccolta : 22505

- Estremi Registrazione : Montichiari (BS) n°649 del 28/04/1986

- Estremi Trascrizione : Brescia n° 9963/7022 del 28/04/1986

#### **Titolo di provenienza**

- Tipo di atto : Compravendita - Notaio : Dottor ██████████ in Montichiari (BS)

- Data atto : 26/03/1986 - Repertorio : 40865 - Raccolta : 22505

- Estremi Registrazione : Montichiari (BS) n°649 del 28/04/1986

- Estremi Trascrizione : Brescia n° 9963/7022 del 28/04/1986

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

Usufrutto     No

Nuda proprietà     No

La dividente tra l'unità immobiliare di questo lotto e il lotto 2 non sono corrispondenti



alle particelle catastali intestate agli esecutati. Nello specifico parte dell'unità immobiliare ricade sulle particelle del lotto 2 (mappale 205, 15, 195, 201 e 202).

### Condizioni limitanti

Servitù  Non sono presenti servitù  Sono presenti servitù

da titolo : Dottor ██████████ in Montichiari (BS) del 26/03/1986

Repertorio 40865 e Raccolta 22505

apparenti: di tipo condominiale

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 dall'esecutato

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) 27-11-2011

#### **4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**<sup>218</sup>

Gli immobili oggetto della presente hanno diritto di passaggio pedonale e carraio attraverso i mappali 207, 13 e 192 come da atto Dottor ████████ in Montichiari (BS) del 26/03/1986 Repertorio 40865 e Raccolta 22505

Sono presenti alcune differenze al distributivo interno e alla sagoma esterna, l'altezza del piano interrato è difforme rispetto all'autorizzato, la cinta è stata realizzata in modo differente a quanto autorizzato. Si specifica che gli elaborati dei due titoli autorizzativi non sono completamente quotati e risulta difficile confrontare con assoluta precisione lo stato dei luoghi a quanto autorizzato. Al piano terra, la porzione di area a nord ricompresa nella cinta è di altra proprietà e non oggetto della presente; sottostante quest'area sono edificati locali comunicanti con l'unità immobiliare anch'essi altra proprietà e non oggetto della presente. È presente una cantina sotto la corte a ovest non autorizzata parzialmente realizzata sull'area prima menzionata di altra proprietà.

Si veda l'apposito allegato.

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

TRASCRIZIONE del 04/10/1988 - Registro Particolare 18122 Registro Generale 26813

- Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 50/232 del 29/09/1988 - ATTO



PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

ISCRIZIONE del 11/05/2009 - Registro Particolare 4024 Registro Generale 19751 -

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 98714/15340 del 04/05/2009 -

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2037 del 12/03/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 8053 del 09/11/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 8057 del 09/11/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 2170 del 23/03/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. Annotazione n. 2918 del 20/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. Annotazione n. 3037 del 29/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. Annotazione n. 4187 del 10/06/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. Annotazione n. 4267 del 13/06/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

9. Annotazione n. 5171 del 18/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

10. Annotazione n. 5921 del 18/08/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

11. Annotazione n. 915 del 06/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

12. Annotazione n. 1440 del 06/03/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

13. Iscrizione n. 5698 del 25/09/2012

14. Annotazione n. 2929 del 21/06/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

15. Annotazione n. 3765 del 23/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

16. Annotazione n. 5751 del 11/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 09/04/2013 - Registro Particolare 1949 Registro Generale 12394



Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 105483/20019 del 29/03/2013 -

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI  
PRESTITO

ISCRIZIONE del 13/05/2014 - Registro Particolare 2485 Registro Generale 15014 -

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3093/2014 del 16/04/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 14/02/2017 - Registro Particolare 3599 Registro Generale 5876 -

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BRESCIA Repertorio 17499 del  
30/12/2016 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

L'unità immobiliare non risulta accatastata. È necessario provvedere a farlo mediante  
tipo mappale e denuncia di accatastamento.

La dividente tra l'unità immobiliare di questo lotto e il lotto 2 non sono corrispondenti  
alle particelle catastali intestate agli esecutati. Nello specifico parte dell'unità immobi-  
liare ricade sulle particelle del lotto 2 (mappale 205, 15, 195, 201 e 202).

Sono presenti alcune differenze al distributivo interno e alla sagoma esterna, l'altezza  
del piano interrato è difforme rispetto all'autorizzato, la cinta è stata realizzata in  
modo differente a quanto autorizzato. Si specifica che gli elaborati dei due titoli auto-  
rizzativi non sono completamente quotati e risulta difficile confrontare con assoluta



precisione lo stato dei luoghi a quanto autorizzato. Al piano terra, la porzione di area a nord ricompresa nella cinta è di altra proprietà e non oggetto della presente; sottostante quest'area sono edificati locali comunicanti con l'unità immobiliare anch'essi di altra proprietà e non oggetto della presente. È presente una cantina sotto la corte a ovest non autorizzata parzialmente realizzata sull'area prima menzionata di altra proprietà.



**COMUNE A TUTTI I LOTTI****6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.**

- in data **04/07/2017**, mediante posta elettronica certificata, viene convocato presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, in quanto nominato CTU, per l'esecuzione immobiliare in oggetto;

- in data **12/09/2017**, si reca presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia, accetta l'incarico conferito e presta giuramento;

- l'incarico prevede la redazione di stima degli immobili pignorati ai sensi del "Art. 173 bis Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" Legge 80 del 14 maggio 2005; avendo fissato l'udienza di comparizione delle parti in data **17/01/2018**, la relazione peritale CTU deve essere depositata 30 giorni prima e quindi entro il **18/12/2017**;

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

- richiede ed ottiene copia dell'atto di acquisto degli immobili oggetto della presente all'archivio notarile;

- Mediante raccomandata R/R, comunica la data in cui è intenzione procedere al sopralluogo presso gli immobili;

- in data **04/10/2017** si reca presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di BRESCIA (BS) e ricerca contratti di locazione ed preliminari di vendita;

- in data **18/09/2017** richiede accesso agli atti presso il Comune di Montichiari (BS);

- in data **12/10/2017**, si reca nel Comune di Montichiari presso l'ufficio tecnico del Comune effettua l'accesso agli atti duplicando i titoli autorizzativi degli immobili; in data **17/10/2017** si reca nuovamente nel Comune di Montichiari presso l'ufficio



tecnico in quanto è stata reperita nuova documentazione inerente i 2 e 3.

- in data **19/10/2017** si reca presso gli immobili per eseguire il sopralluogo;

- in data **02/11/2017** si reca presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Montichiari

(BS), avendo avuto comunicazione da parte dell'Ufficio di Brescia della presenza di

alcuni documenti depositati presso l'Ufficio di Montichiari, ricerca contratti di locazio-

ne ed preliminari di vendita;

- 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 ri-

chiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica

che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i sogget-

ti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più proba-**

**bile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in con-**

**dizioni 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 prendo-

no 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**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. La presente perizia di stima si fonda sull'analisi dei dati forniti; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi messi a disposizione al perito.

#### **Condizioni limitative**

Non vi sono particolari condizioni limitative all'incarico e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazioni.

#### **Verifica del migliore e più conveniente uso <sup>219</sup> (HBU\_ Highest and Best Use )**

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

Sì

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

#### **Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazio-**



**Metodi di valutazione**

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

Metodo del confronto

MCA<sup>220</sup>

Sistema di Stima<sup>221</sup>

MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili

Sistema di ripartizione<sup>222</sup>

Analisi di regressione<sup>223</sup> semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

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

Altro \_\_\_\_\_

Finanziario<sup>224</sup>

Capitalizzazione diretta<sup>225</sup>

Capitalizzazione finanziaria<sup>226</sup>

Analisi del flusso di cassa scontato<sup>227</sup>

Dei costi<sup>228</sup> (solo per il lotto 1 si è provveduto a calcolare il costo delle opere mancanti)

*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.*

*In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*

**8. Riepilogo dei valori di stima**

**LOTTO 1 di 3**



Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 81 Sezione NCT particella 122 Sub. 6 categoria A/2 classe 5 consistenza 2,5 Rendita € 200,13

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in **€. 46.800,00** (euro quarantaseimilaottocento/00).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 37.500,00** (euro trentasettemilacinquecento/00).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali vano scala e ingresso, corsello carraio comune sub. 18 e 19.

### LOTTO 2 di 3

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 79 particella 205, 15, 195, 201, 202, 203, 98 (Si specifica che parte delle particelle 205 e 98 sono sede stradale ad uso pubblico che andranno cedute al comune. La dividente tra l'unità immobiliare di questo lotto e il lotto 3 non sono corrispondenti alle particelle catastali intestate agli esecutati. Nello specifico parte del lotto 3 ricade sulle particelle del lotto 2 (mappale 205, 15, 195, 201 e 202).

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in **€. 279.500,00** (duecentosettantanovemilacinquecento/00)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 223.600,00** (euro duecentoventitremilaseicento/00).

### LOTTO 3 di 3

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 79 particella



206,193,164,204,200 e 97 (Si specifica che la dividente tra l'unità immobiliare di questo lotto e il lotto 2 non sono corrispondenti alle particelle catastali intestate agli esecutati; parte dell'unità immobiliare ricade sulle particelle 205, 15, 195, 201 e 202 del lotto 2). Al piano terra, la porzione di area a nord ricompresa nella cinta è di altra proprietà e non oggetto della presente; sottostante quest'area sono edificati locali comunicanti con l'unità immobiliare anch'essi altra proprietà e non oggetto della presente.

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in **€. 267.700,00** (euro duecentosessantasettemilasettecento/00)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 214.100,00** (euro duecentoquattordimilacento/00).

Note

## **9. Dichiarazione di rispondenza**

Il sottoscritto **Geom. Carlo Gandossi**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 3229, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119, posta elettronica [info@studiogandossi.it](mailto:info@studiogandossi.it) – posta certificata [carlo.gandossi@geopec.it](mailto:carlo.gandossi@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: 01 dicembre 2017

pdfelement



**10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione**

*COMUNI AI TUTTI I TUTTI I LOTTI*

- Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e in condizioni di vendita forzata
- Attestazione Agenzie Entrate comprovante l'assenza di contratti di locazione

*LOTTO N°1*

- Elaborati fotografici degli esterni e interni
- Estratto mappa catastale
- Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili
- Visura storica per immobile e Scheda catastale
- Ispezioni telematiche
- Copia titoli autorizzativi
- Copia convenzione urbanistiche
- Copia atto di provenienza
- Computo metrico opere mancanti
- Visura camerale storica della società

*LOTTO N°2 e 3*

- Planimetria per individuazione dei lotti 2 – 3
- Elaborati fotografici degli esterni e interni
- Estratto mappa catastale
- Visura storica per immobile
- Ispezioni telematiche



Copia titoli autorizzativi

Copia atto di provenienza

pdfelement



## Note di riferimento

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

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

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

<sup>3</sup> *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

<sup>4</sup> *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

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

<sup>6</sup> *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

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

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

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

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

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

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

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

<sup>14</sup> *Loft: può essere anche un attico.*

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

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

<sup>16</sup> *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.*

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

<sup>18</sup> *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.*

<sup>19</sup> *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.*

<sup>20</sup> *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.

<sup>21</sup> **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.

<sup>22</sup> **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.

<sup>23</sup> **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.

<sup>24</sup> **Fase del mercato immobiliare:** è riferita all'andamento ciclico del mercato.

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

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

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

<sup>28</sup> **Recessione:** i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

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

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

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

<sup>32</sup> **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.

<sup>33</sup> **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

<sup>34</sup> **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.

<sup>35</sup> **Rapporto mercantile superficiale (ni):** riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale)  $p_i$  di una superficie secondaria generica  $x_i$  (con  $i=2,3,\dots,k$ ) e il prezzo unitario (o marginale)  $p_1$  della superficie principale  $x_1$  nel modo seguente:  $n = p_i : p_1$

<sup>36</sup> **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:  $S_1 + \sum n \cdot S_i$

<sup>37</sup> **Livello di piano:** indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-1, -2, ecc) al piano terra - rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).

<sup>38</sup> **Ascensore:** indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.i. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espressa in anni.

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

<sup>40</sup> **Manutenzione del fabbricato:** condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la convenienza 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).

<sup>41</sup> **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

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

<sup>43</sup> **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.

<sup>44</sup> **Manutenzione unità immobiliare:** condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed



esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

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

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

<sup>47</sup> Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

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

<sup>49</sup> 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.

<sup>50</sup> 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.

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

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

<sup>53</sup> Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

<sup>54</sup> Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

<sup>55</sup> Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

<sup>56</sup> Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>57</sup> Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.

<sup>58</sup> Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.

<sup>59</sup> Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.

<sup>60</sup> 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).

<sup>61</sup> Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.

<sup>62</sup> Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.

<sup>63</sup> Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.

<sup>64</sup> 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).

<sup>65</sup> Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

<sup>66</sup> Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

<sup>67</sup> Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.

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

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

<sup>69</sup> Legittimità edilizia – urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati.

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

- Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, 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.



<sup>70</sup> *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.*

<sup>71</sup> *Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:*

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

<sup>72</sup> *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.

<sup>73</sup> *Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:*

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

<sup>74</sup> *Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*

<sup>75</sup> *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

<sup>76</sup> *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

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

<sup>78</sup> *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

<sup>79</sup> *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

<sup>80</sup> *Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.*

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

<sup>82</sup> *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

<sup>83</sup> *Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edili necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.*

<sup>84</sup> *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*

<sup>85</sup> *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*

<sup>86</sup> *Loft: può essere anche un attico.*

<sup>87</sup> *Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione*



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

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

<sup>88</sup> 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.

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

<sup>90</sup> 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.

<sup>91</sup> 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.

<sup>92</sup> 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.

<sup>93</sup> 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.

<sup>94</sup> 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.

<sup>95</sup> 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.

<sup>96</sup> Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato.

<sup>97</sup> Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

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

<sup>99</sup> Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

<sup>100</sup> Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

<sup>101</sup> Dato immobiliare: è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo. Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.

<sup>102</sup> Descrizione sintetica: inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei vani principali, dei bagni/servizi igienici e di tutte le superfici accessorie esclusive che compongono l'immobile da valutare.

<sup>103</sup> Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.

<sup>104</sup> 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.

<sup>105</sup> 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

<sup>106</sup> 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.

<sup>107</sup> Rapporto mercantile superficialio( 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:  $n = \frac{p_i}{p_1}$

<sup>108</sup> Area condominiale: spazi coperti o scoperti, attrezzati e non, di pertinenza di fabbricato condominiale.

<sup>109</sup> Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie Si, in ragione dei rapporti mercantili (ni). La superficie commerciale viene così calcolata:  $S1 + \sum n_i \cdot Si$



<sup>110</sup> *Livello di piano: indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-1, -2, ecc) al piano terra - rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).*

<sup>111</sup> *Ascensore: indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.i. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espressa in anni.*

<sup>112</sup> *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

<sup>113</sup> *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).*

<sup>114</sup> *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*

<sup>115</sup> *Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).*

<sup>116</sup> *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.*

<sup>117</sup> *Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia); Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>118</sup> *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

<sup>119</sup> *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

<sup>120</sup> *Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*

<sup>121</sup> *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>122</sup> *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.*

<sup>123</sup> *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.*

<sup>124</sup> *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

<sup>125</sup> *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>126</sup> *Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*

<sup>127</sup> *Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*

<sup>128</sup> *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

<sup>129</sup> *Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>130</sup> *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

<sup>131</sup> *Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.*

<sup>132</sup> *Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.*

<sup>133</sup> *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).*

<sup>134</sup> *Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte); I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.*

<sup>135</sup> *Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.*



<sup>136</sup> Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.

<sup>137</sup> 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).

<sup>138</sup> Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

<sup>139</sup> Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

<sup>140</sup> Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.

<sup>141</sup> Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto

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

<sup>142</sup> Legittimità edilizia – urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati.

- Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica)  
- Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, 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.

<sup>143</sup> Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenze catastali allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.

<sup>144</sup> 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 particolare modo si tratta di analizzare:

- La provenienza e titolarità ( rogito notarile, successione ecc.)

- La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive)

- La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati)

- Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio)

- Eventuali controversie in atto.

<sup>145</sup> 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.

<sup>146</sup> Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- localizzazione;

- destinazione;

- tipologia immobiliare;

- tipologia edilizia;

- dimensione;

- caratteri della domanda e dell'offerta;

- forma di mercato;

- filtering;

<sup>147</sup> Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.

<sup>148</sup> Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.



<sup>149</sup> *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

<sup>150</sup> *Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.*

<sup>151</sup> *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

<sup>152</sup> *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

<sup>153</sup> *Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.*

<sup>154</sup> *Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.*

<sup>155</sup> *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

<sup>156</sup> *Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.*

<sup>157</sup> *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*

<sup>158</sup> *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*

<sup>159</sup> *Loft: può essere anche un attico.*

<sup>160</sup> *Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione.*

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

<sup>161</sup> *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.*

<sup>162</sup> *Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.*

<sup>163</sup> *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.*

<sup>164</sup> *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.*

<sup>165</sup> *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.*

<sup>166</sup> *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.*

<sup>167</sup> *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.*

<sup>168</sup> *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.*

<sup>169</sup> *Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato.*

<sup>170</sup> *Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.*

<sup>171</sup> *Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.*

<sup>172</sup> *Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.*

<sup>173</sup> *Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.*



<sup>174</sup> *Dato immobiliare: è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo. Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.*

<sup>175</sup> *Descrizione sintetica: inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei vani principali, dei bagni/servizi igienici e di tutte le superfici accessorie esclusive che compongono l'immobile da valutare.*

<sup>176</sup> *Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.*

<sup>177</sup> *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.*

<sup>178</sup> *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*

<sup>179</sup> *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.*

<sup>180</sup> *Rapporto mercantile superficiale (ni) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario ( o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario ( o marginale ) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente:  $n = p_i : p_1$*

<sup>181</sup> *Area condominiale: spazi coperti o scoperti, attrezzati e non, di pertinenza di fabbricato condominiale.*

<sup>182</sup> *Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie Si, in ragione dei rapporti mercantili (ni). La superficie commerciale viene così calcolata:  $S1 + \sum n_i$ . Si*

<sup>183</sup> *Livello di piano: indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-1, -2, ecc) al piano terra - rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).*

<sup>184</sup> *Ascensore: indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.i. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espressa in anni.*

<sup>185</sup> *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

<sup>186</sup> *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).*

<sup>187</sup> *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*

<sup>188</sup> *Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).*

<sup>189</sup> *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.*

<sup>190</sup> *Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>191</sup> *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

<sup>192</sup> *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

<sup>193</sup> *Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*

<sup>194</sup> *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>195</sup> *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.*

<sup>196</sup> *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.*

<sup>197</sup> *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

<sup>198</sup> *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>199</sup> *Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*

<sup>200</sup> *Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle*



norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

<sup>201</sup> Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.  
<sup>202</sup> Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>203</sup> Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.

<sup>204</sup> Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.

<sup>205</sup> Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.

<sup>206</sup> 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).

<sup>207</sup> Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.

<sup>208</sup> Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.

<sup>209</sup> Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.

<sup>210</sup> 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).

<sup>211</sup> Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

<sup>212</sup> Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

<sup>213</sup> Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.

<sup>214</sup> Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto

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

<sup>215</sup> Legittimità edilizia – urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati.

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

- Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, 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.

<sup>216</sup> 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.

<sup>217</sup> 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.

<sup>218</sup> 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.

<sup>219</sup> **Migliore e più conveniente uso (HBU - Highest and Best Use):** le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbane del bene staggito.

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

- vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;

- vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;

- vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;

- vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.

<sup>220</sup> **Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA):** rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

<sup>221</sup> **Sistema di stima:** tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il procedimento di stima è normalmente utilizzato per determinare il valore delle caratteristiche inestimabili detti prezzi edonici (panoramicità, inquinamento, affacci, ecc.).

<sup>222</sup> **Sistema di ripartizione:** è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. Ove le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiali. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiali si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.

<sup>223</sup> **Analisi di regressione:** questa procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (mass appraisal) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro. Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione. Per regressione si intende la dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente). Questo modello mira a spiegare la relazione di tipo causa-effetto esistente tra l'insieme delle variabili fisiche (es. superfici), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato.

<sup>224</sup> **Metodo finanziario:** consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l'immobile oggetto di stima. La ricerca dei redditi deve essere fatta sul mercato attraverso la verifica dei canoni di locazione di immobili simili a quelli oggetto di stima.

<sup>225</sup> **Capitalizzazione diretta (Direct capitalization):** permette di determinare il Valore di un immobile attraverso la formula  $V = R / i$  dove R è il reddito netto (o lordo) normale e continuativo che può fornire l'immobile e i è il saggio di capitalizzazione netto (o lordo); il saggio di capitalizzazione non è un grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.

<sup>226</sup> **Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization):** stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi variabili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.

<sup>227</sup> **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.

<sup>228</sup> **Metodo dei costi:** determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.

