

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 729/2019

Riunita alla procedura n. ____ / ____

Giudice delegato: **Dott.ssa Baldissera Angelina Augusta**

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutati:

Esperto incaricato

Geom. Gaetano Ferrara

Con Studio in Brescia (BS), via Pasubio n. 6

C.F.: FRRGTN74M09B157Y

Tel. E fax: +39 0305233812

E-mail: info@geometraferrara.com

Pec: gaetano.ferrara1@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Brescia al nr. 4569

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto:	18/12/2019
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	24/12/2019
Data della consegna del rapporto di valutazione	23/04/2020
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	24/04/2020 (sospeso causa emergenza sanitaria sino al 31/05/2020 – Circolare Tribunale di Brescia del 16/03/2020 prot. 1112)

Identificazione dei lotti

Il cespite oggetto di valutazione è costituito da quattro unità immobiliari ad uso abitativo e corte comune catastalmente identificate al foglio 7 sez. NCT, particella 199, subalterni 3, 4, 5, 6, e 7 (b.c.n.c. ai subalterni 3-4-5-6).

Gli immobili costituiscono, nel loro complesso, un più ampio edificio a cortina nel centro storico del Comune di Fiesse e risultano prospicienti le vie Zanardelli e Domeneghini.

In considerazione della tipologia edilizia, dei titoli autorizzativi recuperati e delle difformità riscontrate durante il sopralluogo, si è ritenuto necessario approfondire con l'Ufficio Tecnico Comunale quali fossero le corrette modalità per ottenere la sanatoria da parte del Comune di Fiesse relativamente alle difformità edilizie riscontrate, ciò al fine di determinare se i beni oggetto di esecuzione potessero essere venduti singolarmente o se fosse stata necessaria la vendita in lotto unico.

Essendo l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiesse chiuso causa emergenza sanitaria Covid-19 e non potendo richiedere colloquio, in data 31/03/2020 il Perito ha inoltrato a mezzo P.E.C. all'Ufficio Tecnico del Comune di Fiesse richiesta informazioni, ponendo quale quesito la necessità di richiedere unico permesso di costruire in sanatoria relativo all'intero fabbricato originario costituito dagli ex subalterni 1 e 2 (oggi subb. 3-4-5-6-7), ovvero se fosse consentito predisporre singole richieste di sanatoria, anche in tempi diversi e per ogni subalterno derivato, da parte dei singoli assegnatari delle unità immobiliari qualora vendute in singoli lotti.

In data 10/04/2020 l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiesse con missiva prot. 1065 ha riscontrato la nota del Perito comunicando che:

- *Può essere presentata una sola istanza in sanatoria o in alternativa singole sanatorie per le u.i.;*
- *In caso di una sola istanza questa deve essere sottoscritta da tutti proprietari;*
- *In caso di singola istanza gli oneri concessori in sanatoria, la sanzione amministrativa e l'oblazione in sanatoria dovranno essere versate in unica soluzione prima del rilascio del P.d.C. in sanatoria;*
- *In caso di istanze presentate singolarmente per ogni u.i. gli oneri concessori, la sanzione amministrativa e l'oblazione saranno determinati singolarmente e subordinate al versamento di competenza prima del rilascio del P.d.C. in sanatoria;*
- *Medesima procedura potrà essere adottata in caso di presentazione di istanza/e per lavori di completamento e/o modifica e per la presentazione della obbligatoria SCIA per l'agibilità.*

A seguito di quanto in premessa e verificato ed analizzato il mercato immobiliare locale, lo scrivente Perito ritiene economicamente conveniente per la Procedura la vendita dei beni pignorati in singoli lotti; viene però valorizzata anche la vendita in lotto unico qualora si ritenesse di voler procedere in tal senso.

Nel presente elaborato verrà trattato e descritto ogni lotto in maniera separata e distinta.

LOTTO nr. 1 di 4 – TRILOCALE PIANO TERRA

(Sez. NCT – foglio 7, mappale 199, subalterno 3)

Descrizione sintetica

Unità immobiliare ad uso abitativo facente parte di un edificio a cortina sviluppata al piano terra, costituita da bussola d'ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno e piccola corte esclusiva prospiciente via Zanardelli. L'accesso all'unità è consentito sia da via Domeneghini n. 1/F attraverso la corte comune (sub. 7) sia da via Zanardelli attraverso la corte esclusiva. All'alloggio in oggetto competono inoltre diritti di proprietà sulle parti comuni (corte comune sub. 7).

Ubicazione

Il bene oggetto di valutazione è ubicato in Comune di Fiesse, con accesso consentito sia da via Domeneghini n. 1/F attraverso la corte comune (sub. 7) sia da via Zanardelli attraverso la corte esclusiva.

Identificativi catastali

Abitazione: Sez. NCT – foglio 7, mappale 199, subalterno 3

Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 4 vani – Superficie catastale mq. 86 - Rendita: € 126,02.

Quota di proprietà

Diritto di proprietà

Proprietà esclusiva in forza di atto di compravendita stipulato in data 06/05/2005 n. 68012 di repertorio e n. 21065 di raccolta Notaio Simonetta Palombo.

Divisibilità dell'immobile

Immobile non divisibile.

Più probabile valore in libero mercato

€ 68.000,00 (euro sessantottomila/00)

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

€ 58.000,00 (euro cinquantottomila/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Immobile in discreto stato manutentivo in condizioni di discreta commerciabilità con riferimento al ciclo immobiliare attuale

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 23
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 24
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	se Si vedi pagina _____
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	se Si vedi pagina _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	se Si vedi pagina _____

Limitazioni

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

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

1. Atto di Compravendita stipulato in data 06/05/2005 n. 68012 di repertorio e n. 21065 di raccolta Notaio Simonetta Palombo;
2. Ipoteca volontaria in data 18/05/2005 ai nn.ri 25838/6080 a favore del
gravante, tra gli altri, sui mappali 199/1=203 e 204 del foglio 7 sez. NCT;
3. Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Fiesse con atto redatto dal notaio Simonetta Palombo il 04/07/2006 (n.ro 68929 di rep.), trascritto a Brescia il 19/07/2006 ai nn.ri 39566/23522, registrato a Lonato per il piano di recupero di fabbricato in Fiesse censito al Catasto Fabbricati sez. NCT foglio 7 mappali nn.ri 199 subb. 1 (cat. A/4) e 2 (cat. A/4). Tali mappali derivano dalle denunce in data 22/05/2006 nn.ri 50508.1/2006 e 5050.1/2006 di proit. Che hanno variato per modifica identificativo i mappali ai nn.ri 199/1=203 e 204. ;
4. Pignoramento trascritto a Brescia in data 14/10/2019 ai nn.ri 44348 Registro Generale e 27757 Registro Particolare, a favore

LOTTO nr. 2 di 4 – TRILOCALE PIANO PRIMO

(Sez. NCT – foglio 7, mappale 199, subalterno 4)

Unità immobiliare ad uso abitativo facente parte di un edificio a cortina sviluppata al piano primo, costituita da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere da letto e bagno. L'accesso all'unità è consentito da via Domenighini n. 1/F attraverso la corte comune (sub. 7). All'alloggio in oggetto competono inoltre diritti di proprietà sulle parti comuni (corte comune sub. 7).

Ubicazione

Il bene oggetto di valutazione è ubicato in Comune di Fiesse, con accesso consentito da via Domenighini n. 1/F attraverso la corte comune per poi proseguire dal vano scala anch'esso comune (sub. 7).

Identificativi catastali

Abitazione: Sez. NCT – foglio 7, mappale 199, subalterno 4

Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 4,5 vani – Superficie catastale mq. 84 - Rendita: € 141,77.

Quota di proprietà

quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà

Proprietà esclusiva in forza di atto di compravendita stipulato in data 06/05/2005 n. 68012 di repertorio e n. 21065 di raccolta Notaio Simonetta Palombo.

Divisibilità dell'immobile

Immobile non divisibile.

Più probabile valore in libero mercato

€ 67.000,00 (euro sessantasettemila/00)

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

€ 57.000,00 (euro cinquantasettemila/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Immobile in discreto stato manutentivo in condizioni di discreta commerciabilità con riferimento al ciclo immobiliare attuale

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Sì No

se No vedi pagina 37

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 38
Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

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

Limitazioni

Assunzioni limitative Si No se Si vedi pagina _____
Condizioni limitative Si No se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

1. Atto di Compravendita stipulato in data 06/05/2005 n. 68012 di repertorio e n. 21065 di raccolta Notaio Simonetta Palombo;
2. Ipoteca volontaria in data 18/05/2005 ai nn.ri 25838/6080 a favore del

gravante, tra gli altri, sui mappali 199/1=203 e 204 del foglio 7 sez. NCT;
3. Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Fiesse con atto redatto dal notaio Simonetta Palombo il 04/07/2006 (n.ro 68929 di rep.), trascritto a Brescia il 19/07/2006 ai nn.ri 39566/23522, registrato a Lonato per il piano di recupero di fabbricato in Fiesse censito al Catasto Fabbricati sez. NCT foglio 7 mappali nn.ri 199 subb. 1 (cat. A/4) e 2 (cat. A/4). Tali mappali derivano dalle denunce in data 22/05/2006 nn.ri 50508.1/2006 e 5050.1/2006 di proit. Che hanno variato per modifica identificativo i mappali ai nn.ri 199/1=203 e 204. ;
4. Pignoramento trascritto a Brescia in data 14/10/2019 ai nn.ri 44348 Registro Generale e 27757 Registro Particolare, a favore

LOTTO nr. 3 di 4 – BILOCALE PIANO TERRA E PRIMO

(Sez. NCT – foglio 7, mappale 199, subalterno 5)

Descrizione sintetica

Unità immobiliare ad uso abitativo facente parte di un edificio a cortina sviluppata ai piani terra e primo, costituita al piano terra da soggiorno-cucina e locale lavanderia ed al piano superiore da piccolo disimpegno, camera da letto, bagno e balcone. L'accesso all'unità è consentito da via Domeneghini n. 1/F attraverso la corte comune (sub. 7). All' alloggio in oggetto competono inoltre diritti di comproprietà sulle parti comuni (corte comune sub. 7).

Ubicazione

Il bene oggetto di valutazione è ubicato in Comune di Fiesse, con accesso consentito da via Domeneghini n. 1/F attraverso la corte comune (sub. 7).

Identificativi catastali

Abitazione: Sez. NCT – foglio 7, mappale 199, subalterno 5

Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 3 vani – Superficie catastale mq. 66 - Rendita: € 94,51.

Quota di proprietà

quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà

Proprietà esclusiva in forza di atto di “compravendita” stipulato in data 06/05/2005 n. 68012 di repertorio e n. 21065 di raccolta Notaio Simonetta Palombo.

Divisibilità dell'immobile

Immobile non divisibile.

Più probabile valore in libero mercato

€ 60.000,00 (euro csessantamila/00)

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

€ 51.000,00 (euro cinquantunomila/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Immobile in discreto stato manutentivo in condizioni di discreta commerciabilità con riferimento al ciclo immobiliare attuale

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 50
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 51
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	se Si vedi pagina 53
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	se Si vedi pagina _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	se Si vedi pagina _____

Limitazioni

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

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

1. Atto di Compravendita stipulato in data 06/05/2005 n. 68012 di repertorio e n. 21065 di raccolta Notaio Simonetta Palombo;
2. Ipoteca volontaria in data 18/05/2005 ai nn.ri 25838/6080 a favore del
gravante, tra gli altri, sui mappali 199/1=203 e 204 del foglio 7 sez. NCT;
3. Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Fiesse con atto redatto dal notaio Simonetta Palombo il 04/07/2006 (n.ro 68929 di rep.), trascritto a Brescia il 19/07/2006 ai nn.ri 39566/23522, registrato a Lonato per il piano di recupero di fabbricato in Fiesse censito al Catasto Fabbricati sez. NCT foglio 7 mappali nn.ri 199 subb. 1 (cat. A/4) e 2 (cat. A/4). Tali mappali derivano dalle denunce in data 22/05/2006 nn.ri 50508.1/2006 e 5050.1/2006 di proit. Che hanno variato per modifica identificativo i mappali ai nn.ri 199/1=203 e 204. ;
4. Pignoramento trascritto a Brescia in data 14/10/2019 ai nn.ri 44348 Registro Generale e 27757 Registro Particolare, a favore

LOTTO nr. 4 di 4 – ABITAZIONE SU DUE PIANI CON ANNESSO LOCALE SGOMBERO

(Sez. NCT – foglio 7, mappale 199, subalterno 6)

Descrizione sintetica

Unità immobiliare ad uso abitativo facente parte di un edificio a cortina sviluppata ai piani terra e primo, costituita al pian terreno da atrio, soggiorno, cucina, lavanderia e wc ed al piano superiore da disimpegno, tre camere da letto e legnaia.

All'unità competono come pertinenze esclusive un passaggio coperto antistante l'ingresso, un locale sgombero allo stato grezzo e porzione di corte esclusiva. L'accesso all'unità è consentito sia da via Domeneghini n. 1/F attraverso la corte comune (sub. 7), sia da via Zanardelli n. 9. All'alloggio in oggetto competono inoltre diritti di comproprietà sulle parti comuni (corte comune sub. 7).

Ubicazione

Il bene oggetto di valutazione è ubicato in Comune di Fiesse, con accesso consentito sia da via Domeneghini n. 1/F attraverso la corte comune (sub. 7), sia da via Zanardelli n. 9.

Identificativi catastali

Abitazione: Sez. NCT – foglio 7, mappale 199, subalterno 6

Categoria A/4 – Classe 3 – Consistenza 7,5 vani – Superficie catastale mq. 261 - Rendita: € 170,43.

Quota di proprietà

quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà

Proprietà esclusiva in forza di atto di compravendita stipulato in data 06/05/2005 n. 68012 di repertorio e n. 21065 di raccolta Notaio Simonetta Palombo.

Divisibilità dell'immobile

Immobile non divisibile.

Più probabile valore in libero mercato

€ 88.000,00 (euro ottantottomila/00)

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

€ 75.000,00 (euro settantacinquemila/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Immobile in scarso stato manutentivo in condizioni di sufficiente commerciabilità con riferimento al ciclo immobiliare attuale

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 64
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 65
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	se Si vedi pagina _____
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	se Si vedi pagina _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	se Si vedi pagina _____

Limitazioni

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

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

1. Atto di Compravendita stipulato in data 06/05/2005 n. 68012 di repertorio e n. 21065 di raccolta Notaio Simonetta Palombo;
2. Ipoteca volontaria in data 18/05/2005 ai nn.ri 25838/6080 a favore del

e gravante, tra gli altri, sui mappali 199/1=203 e 204 del foglio 7 sez. NCT;
3. Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Fiesse con atto redatto dal notaio Simonetta Palombo il 04/07/2006 (n.ro 68929 di rep.), trascritto a Brescia il 19/07/2006 ai nn.ri 39566/23522, registrato a Lonato per il piano di recupero di fabbricato in Fiesse censito al Catasto Fabbricati sez. NCT foglio 7 mappali nn.ri 199 subb. 1 (cat. A/4) e 2 (cat. A/4). Tali mappali derivano dalle denunce in data 22/05/2006 nn.ri 50508.1/2006 e 5050.1/2006 di proit. Che hanno variato per modifica identificativo i mappali ai nn.ri 199/1=203 e 204. ;
4. Pignoramento trascritto a Brescia in data 14/10/2019 ai nn.ri 44348 Registro Generale e 27757 Registro Particolare, a favore

LOTTO 1 - Indice

1.	Inquadramento dell'immobile	14
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	17
3.	Audit documentale e Due Diligence	20
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica	20
3.2	Rispondenza catastale	24
3.3	Verifica della titolarità	25
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	26
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	26

LOTTO 2 - Indice

1.	Inquadramento dell'immobile	28
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	31
3.	Audit documentale e Due Diligence	34
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica	34
3.2	Rispondenza catastale	38
3.3	Verifica della titolarità	39
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	40
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	40

LOTTO 3 - Indice

1.	Inquadramento dell'immobile	41
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	44
3.	Audit documentale e Due Diligence	47
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica	47
3.2	Rispondenza catastale	51
3.3	Verifica della titolarità	52
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	53
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	54

LOTTO 4 - Indice

1.	Inquadramento dell'immobile.....	55
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	58
3.	Audit documentale e Due Diligence	61
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	61
3.2	Rispondenza catastale	64
3.3	Verifica della titolarità	66
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	67
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	67

LOTTI 1, 2, 3, 4 - Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.	68
2.	Analisi estimativa.....	69
3.	Riepilogo dei valori di stima	71
4.	Dichiarazione di rispondenza	73
5.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	74
6.	Bibliografia	75

LOTTO 1 – TRILOCALE PIANO TERRA (Sez. NCT – foglio 7, mappale 199, subalterno 3)

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

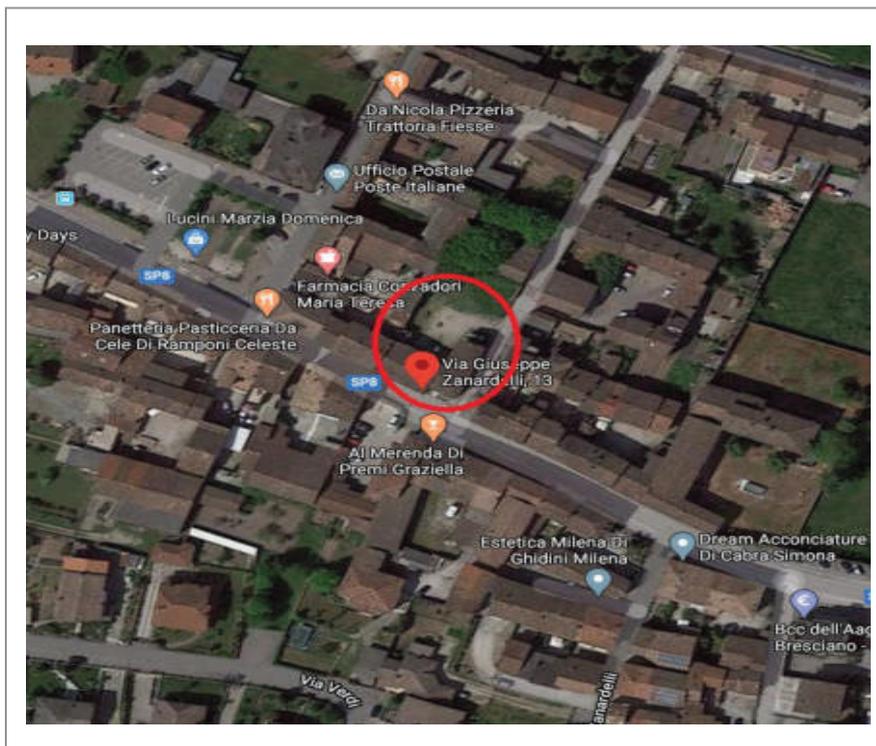
Localizzazione²

- Provincia Brescia
- Comune Fiesse
- Frazione
- Via Zanardelli
- Civico n. 13

Zona

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

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile³

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

Tipologia immobiliare⁶

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

Indicare se l'immobile è indipendente in condominio / plurifamiliare (trattasi di trilocale al piano terra di un edificio a cortina)

Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

- fabbricato storico fabbricato singolo fabbricato in linea fabbricato rurale
 fabbricato a schiera fabbricato plurifamiliare fabbricato tipico fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

- appartamento appartamento (attico) appartamento (loft)¹⁴ villa villino
 villetta a schiera autorimessa (garage/box) posto auto coperto (fabbricato)
 posto auto coperto (tettoia) posto auto scoperto cantina (locale di sgombero) altro

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- Struttura in elevazione: Non ben rilevabile (si ritiene struttura portante in mattoni pieni)
 Solai: Non ben rilevabile (si ipotizza latero-cemento)
 Copertura: Orditura in legno completa di lattoneria e manto di copertura in coppi
 Murature perimetrali: Non ben rilevabile (si ritiene struttura portante in mattoni pieni)
 Coibentazioni/Isolamenti: Nessuno
 Divisori tra unità: Laterizio forato
 Infissi esterni: Legno con vetrocamera
 Infissi interni: Legno
 Pavimenti e rivestimenti: Ceramica
 Impianto riscaldamento: Autonomo con caldaia murale a gas metano
 Impianto sanitario: Sottotraccia

- Impianto gas: Presente
- Impianto elettrico: Sottotraccia
- Impianto climatizzazione: Assente
- Altri impianti: Nessuno
- Allaccio fognatura: Non rilevabile
- Fonti rinnovabili: Nessuna
- Finiture esterne: Tinteggiatura murale vetusta
- N. totale piani: Unità al piano terra di compendio pluripiano (tot. piani 2 fuori terra)

Dimensione¹⁵

- Piccola Media Grande

Caratteri domanda e offerta¹⁶

- Lato acquirente Privato Società Cooperativa Ente
- Lato venditore Privato Società Cooperativa Ente

Forma di mercato¹⁷

- Concorrenza monopolistica¹⁸ Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
- Oligopolio²⁰ Monopolio²¹ Monopolio bilaterale²²

Filtering²³

- Assente Up Down

Fase del mercato immobiliare²⁴

- Recupero²⁵ Espansione²⁶ Contrazione²⁷ Recessione²⁸

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

Abitazione: Sez. NCT – foglio 7 mappale 199 subalterno 3

Unità immobiliare ad uso abitativo facente parte di un edificio a corte sviluppata al piano terra, costituita da bussola d'ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno e corte esclusiva.

L'accesso all'unità è consentito sia da via Domeneghini n. 1/F attraverso la corte comune (sub. 7) sia da via Zanardelli attraverso la corte esclusiva. All'alloggio in oggetto competono inoltre diritti di comproprietà sulle parti comuni (sub. 7).

L'immobile risulta essere stato oggetto di opere di manutenzione straordinaria / ristrutturazione tra il 2006 e il 2008 e, nel suo complesso, è caratterizzato da finiture ordinarie e complessivamente presenta un discreto stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si presenta in normale stato manutentivo.

Le caratteristiche principali rilevate si riassumono nell'elenco a seguire:

- pavimenti in piastrelle di ceramica in tutti i locali
- il bagno, con rivestimento ceramico, è completo di sanitari in discreto stato conservativo
- i muri interni di tutti i locali risultano intonacati al civile e tinteggiati.
- le porte interne e la porta d'accesso sono in legno, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, quasi tutte dotate di persiane avvolgibili.
- gli impianti tecnologici, elettrico, idro-sanitario e riscaldamento tradizionale a radiatori, risultano funzionanti ed appaiono alla vista in discreto stato manutentivo.
- la finitura delle pareti murali esterne risulta vetusta e necessita di tinteggiatura

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario Fiesse

Tipologia Catasto Terreni Fabbricati

Identificativo: Sezione: NCT Foglio: 7 Particella: 199 Subalterno: 3

Confini Indicare i confini catastali

- Nord: affaccio su b.c.n.c. sub. 7 (zona scala coperta d'accesso al sub.4)
- Est: affaccio su via Domeneghini
- Sud: affaccio su via Zanardelli
- Ovest: altra u.i. (sub. 6)

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo:

28/02/2020

Criterio di misurazione

SEL- Superficie Esterna Lorda³²

SIL - Superficie Interna Lorda³³

SIN - Superficie Interna Netta³⁴

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale mq 80.17

Superficie secondarie:

Destinazione	Superficie	Indice mercantile ³⁵	Superficie raggugliata
<input type="checkbox"/> Balcone	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Terrazza	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Veranda	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Soffitta ³⁶	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Soppalco	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Loggiato	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Taverna ³⁸	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Cantina ³⁹	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Portico	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	mq	%	mq
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva	mq 24,60	10 %	mq 2.46
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹ scoperta	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴² scoperta	mq 117.69 **	10%	mq 11.77

**l'area condominiale scoperta è stata calcolata con tabella millesimale di massima redatta dallo scrivente Perito essendo la stessa comune a più immobili con caratteristiche diverse

Superficie commerciale⁴³

m² 94.40



Caratteristiche qualitative

Come già descritto nei capitoli precedenti, le finiture sono ordinarie, con caratteristiche qualitative di medio livello.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴⁴ 0

Ascensore⁴⁵ Presente Assente Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi⁴⁶: 1

W.c. Lavabo Bidet Doccia

Doccia con idromassaggio Vasca

Vasca con doccia Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico Vetustà del bagno (anni) 12 (stimato)

Impianti in dotazione

Riscaldamento Assente Presente: Vetustà (anni) 12 (stimato)

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

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

Elettrico Presente: Vetustà (anni) 12 (stimato) Assente

Idrraulico Presente: Vetustà (anni) 12 (stimato) 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 fabbricato⁴⁷

Minimo⁴⁸ Medio⁴⁹ Massimo⁵⁰

Manutenzione unità immobiliare⁵¹

Minimo⁵² Medio⁵³ Massimo⁵⁴

Classe energetica: Classe desunta dall'APE reperita mediante visura sul sito Cened

A4 A3 A2 A1 B

C D E F G

Non desumibile

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

Inquinamento

Atmosferico Assente Presente

Acustico Assente Presente

Elettromagnetico Assente Presente

Ambientale Assente Presente

Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁵

Minimo⁵⁶ Medio⁵⁷ Massimo⁵⁸

Luminosità dell'immobile⁵⁹

Minimo⁶⁰ Medio⁶¹ Massimo⁶²

Panoramicità dell'immobile⁶³

Minimo⁶⁴ Medio⁶⁵ Massimo⁶⁶

Funzionalità dell'immobile⁶⁷

Minimo⁶⁸ Medio⁶⁹ Massimo⁷⁰

Finiture dell'immobile⁷¹

Minimo⁷² Medio⁷³ Massimo⁷⁴

Altro

3. Audit documentale e Due Diligence⁷⁵

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷⁶

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967 - eseguite opere di manutenzione straordinaria / ristrutturazione tra il 2006 e 2008

Titoli autorizzativi esaminati

□ Elenco

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiesse in data 28/02/2020 si sono potute visionare le istanze edilizie si seguito descritte:

- in data 19/05/1989 è stata rilasciata dal Comune di Fiesse concessione edilizia in sanatoria n. 140-141-142/86 prot. N. 1032/86 per la costruzione di accessori – lavanderia e locale bagno – e modifiche interne a civile abitazione;
- in data 07/12/1994 è stata rilasciata dal Comune di Fiesse autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria n. 13/94 prot. n. 118 per la ricostruzione di muro di cinta;
- in data 04/07/2006 risulta stipulata con il Comune di Fiesse convenzione urbanistica per piano di recupero rep. 68929 - racc. 21785 Notaio Simonetta Palombo;
- in forza di detta convenzione è stato richiesto e rilasciato Permesso di Costruire n. 25/06 prot. 4380 del 05/09/2006 avente per oggetto il Piano di Recupero con formazione di complesso commerciale, artigianale e residenziale. Il progetto prevedeva un intervento su due corpi di fabbrica separati ed insistenti su due diversi mappali del foglio 7: il mappale 198 riguardante il corpo di fabbrica "A", non oggetto di pignoramento, ed il mappale 199 relativo al corpo di fabbrica "B", oggetto di pignoramento ed oggi costituito dai subalterni 3, 4, 5, 6 e 7 (bene comune non censibile ai subb. 3-4-5-6). Per la stesura del presente elaborato l'esperto si è soffermato solamente sui beni oggetto di pignoramento insistenti sul mappale 199, tralasciando quindi le opere previste sul mappale 198.

In data 11/09/2006 prot. 4462 è stata depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiesse la dichiarazione di inizio lavori.

In data 08/10/2008 prot. 4786 è stata depositata presso il Comune di Fiesse una richiesta di rimborso degli oneri versati di cui al Permesso di Costruire per piano di Recupero da parte della Committente Società Pizzini s.r.l. a seguito della mancata disponibilità della Stessa alla realizzazione delle opere, con contestuale richiesta di annullamento del Permesso di Costruire. Da quanto potuto visionare nei fascicoli messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fiesse durante l'accesso agli atti, non si evince ulteriore corrispondenza o documentazione.

- In data 13/06/2016 con prot. 2417 è stato rilasciato dal Comune di Fiesse Permesso di Costruire n. 6/16 per ricostruzione di recinzione con passo carraio e pedonale che non ha avuto seguito e pertanto si intende scaduto.
- Dall'atto di provenienza allegato si evince inoltre il rilascio di autorizzazione alla demolizione in data 23/12/1987, precedente a quelle visionate, che non è stata reperita in occasione dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Fiesse

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Geom. Gaetano Ferrara**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4569, con sede legale in Brescia, via Pasubio 6, Tel. 0305233812, posta elettronica info@geometraferrara.com, PEC gaetano.ferrara1@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:

Come graficamente desumibile degli elaborati grafici allegati, dall'analisi del raffronto tra quanto rilevato in sito durante il sopralluogo e la documentazione urbanistica agli atti, si sono potute constatare diverse difformità sia rispetto allo stato preesistente il P.d.C 25/06 sia riguardo le opere nello stesso previste ed in particolare:

- Diversa distribuzione spezi interni
- Rimozione scala di collegamento tra piano terra e piano primo.
- Modifiche prospettiche relative alle aperture verso l'esterno.

Per le motivazioni sopraesposte sarà necessario provvedere alla presentazione di pratica edilizia in sanatoria come disposto dal DPR 380/2001 ed al contestuale versamento dell'oblazione.

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

- No
- Sì, per l'espletamento della pratica edilizia in sanatoria ed il pagamento dell'oblazione per le irregolarità rilevate, si quantifica un importo sommario ed indicativo e non probatorio di € 5.850,00 (diconsi euro cinquemilaottococinquanta/00) al netto di IVA ed eventuali oneri accessori così come da calcolo di massima allegato al presente elaborato peritale.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica viene espletata in base alla documentazione fornita dal Comune qualora presente agli atti; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

3.2 Rispondenza catastale⁷⁷

Immobile identificato in mappa al

- Sez. NCT – foglio 7 mappale 199 subalterno 3

Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 4 vani - Superficie catastale mq. 86 - Rendita: € 126.02.

Documentazione visionata

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

Elenco documentazione visionata

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Visura storica Catasto Terreni | <input checked="" type="checkbox"/> Visura storica Catasto Fabbricati |
| <input checked="" type="checkbox"/> Scheda catastale | <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato planimetrico di subalternazione |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elenco immobili | <input checked="" type="checkbox"/> Estratto mappa |
| <input type="checkbox"/> Tipo Mappale | <input type="checkbox"/> Tipo Frazionamento |
| <input type="checkbox"/> Altro _____ | |

Data verifica catastale 29/02/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **Geom. Gaetano Ferrara**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4569, con sede legale in Brescia, via Pasubio 6, Tel. 0305233812, posta elettronica info@geometraferrara.com, PEC gaetano.ferrara1@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:

Come graficamente desumibile degli elaborati grafici allegati, dall'analisi del raffronto tra quanto rilevato in sito durante il sopralluogo e la documentazione catastale agli atti, si è potuto constatare quanto segue: realizzazione bussola d'ingresso da lato strada (opera catastalmente irrilevante), modeste modifiche della

posizione delle tramezzature interne con sostanziale mantenimento della forma dei locali (opere catastalmente poco significative) e diversa altezza dei locali di abitazione (H rilevata in loco = 2.83/2.85 m).

Sulla base di quanto potuto appurare, i costi indicativi per la necessaria variazione catastale possono essere stimati in Euro 600,00 + IVA e C.p.a., oltre alle spese vive di presentazione ammontanti ad € 50,00.

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

3.3 Verifica della titolarità⁷⁸

Titolo di provenienza

- Tipo di atto: Compravendita
- Notaio: dott. Simonetta Palombo
- Data atto: 06/05/2005
- Repertorio: 68012
- Raccolta: 21065
- Estremi Registrazione: registrato a Lonato il 11/05/2005 n. 1193 serie 1T
- Estremi Trascrizione: trascritto presso la Conservatoria di Brescia in data 18/05/2005 n. 25837 reg. generale e n. 15432 reg. particolare

- Quota di proprietà Intera [1/1] Parte: indicare la quota
- Usufrutto No Si se Si indicare il nominativo _____
- Nuda proprietà No Si se Si indicare il nominativo _____

Dalla visura camerale storica si evince che la _____ è stata costituita in data _____ e risulta iscritta al Registro Imprese al n. _____

Non vi sono annotazioni.

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù Sono presenti servitù
- da titolo:
- apparenti:

- 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 Nonostante l'immobile risulti libero, dalla verifica presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Fiesse è stato constatato che all'indirizzo di via Zanardelli n. 13 risulta iscritta la famiglia composta dal

A seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione per tale unità immobiliare.

- Tipo di contratto: /
- Canone annuo: /
- Rata mensile: /
- Durata in anni: /
- Scadenza contratto: /
- Estremi registrazione: /

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷⁹

Oltre alle possibili limitazioni riportate nei capitoli precedenti, dalle informazioni assunte non si rilevano particolari formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che potranno restare a carico dell'acquirente, fatta eccezione per la sanatoria delle difformità riscontrate.

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

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

1. Pignoramento trascritto a Brescia in data 14/10/2019 ai nn.ri 44348 Registro Generale e 27757 Registro Particolare, a favore

LOTTO 2 – TRILOCALE PIANO PRIMO

(Sez. NCT – foglio 7, mappale 199, subalterno 4)

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO⁸⁰

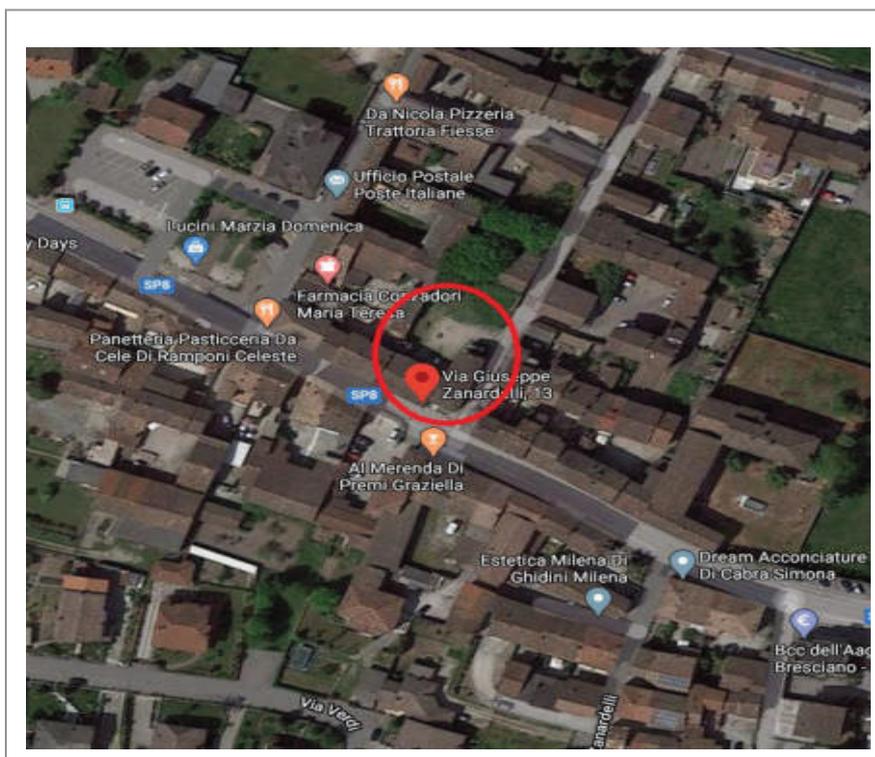
Localizzazione⁸¹

- Provincia Brescia
- Comune Fiesse
- Frazione
- Via Domeneghini
- Civico n. 1/F

Zona

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

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile⁸²

- Residenziale Direzionale⁸³ Commerciale Turistico – ricettivo
 Industriale Artigianale Terziario⁸⁴ Sportiva Agricolo

Tipologia immobiliare⁸⁵

- Terreno
 Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione):
 nuovo⁸⁶ ristrutturato⁸⁷ seminuovo⁸⁸ usato⁸⁹ rudere⁹⁰

Indicare se l'immobile è indipendente in condominio / plurifamiliare (trattasi di trilocale al piano primo di un edificio a cortina)

Tipologia edilizia dei fabbricati⁹¹

- fabbricato storico fabbricato singolo fabbricato in linea fabbricato rurale
 fabbricato a schiera fabbricato plurifamiliare fabbricato tipico fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari⁹²

- appartamento appartamento (attico) appartamento (loft)⁹³ 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

- Struttura in elevazione: Non ben rilevabile (si ritiene struttura portante in mattoni pieni)
 Solai: Non ben rilevabile (si ipotizza latero-cemento)
 Copertura: Orditura in legno completa di lattoneria e manto di copertura in coppi
 Murature perimetrali: Non ben rilevabile (si ritiene struttura portante in mattoni pieni)
 Coibentazioni/Isolamenti: Nessuno
 Divisori tra unità: Laterizio forato
 Infissi esterni: Legno con vetrocamera
 Infissi interni: Legno
 Pavimenti e rivestimenti: Ceramica
 Impianto riscaldamento: Autonomo con caldaia murale a gas metano
 Impianto sanitario: Sottotraccia

- Impianto gas: Presente
- Impianto elettrico: Sottotraccia
- Impianto climatizzazione: Assente
- Altri impianti: Nessuno
- Allaccio fognatura: Non rilevabile
- Fonti rinnovabili: Nessuna
- Finiture esterne: Tinteggiatura murale vetusta
- N. totale piani: Unità al piano primo di compendio pluripiano (tot. piani 2 fuori terra)

Dimensione⁹⁴

- Piccola Media Grande

Caratteri domanda e offerta⁹⁵

- Lato acquirente Privato Società Cooperativa Ente
- Lato venditore Privato Società Cooperativa Ente

Forma di mercato⁹⁶

- Concorrenza monopolistica⁹⁷ Concorrenza monopolistica ristretta⁹⁸
- Oligopolio⁹⁹ Monopolio¹⁰⁰ Monopolio bilaterale¹⁰¹

Filtering¹⁰²

- Assente Up Down

Fase del mercato immobiliare¹⁰³

- Recupero¹⁰⁴ Espansione¹⁰⁵ Contrazione¹⁰⁶ Recessione¹⁰⁷

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE¹⁰⁸

Descrizione sintetica dell'immobile staggito¹⁰⁹

Abitazione: Sez. NCT – foglio 7 mappale 199 subalterno 4

Unità immobiliare ad uso abitativo facente parte di un edificio a corte sviluppata al piano primo, costituita da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere da letto e bagno.

L'accesso all'unità è consentito da via Domeneghini n. 1/F attraverso la corte comune e la scala (sub. 7). All'alloggio in oggetto competono inoltre diritti di comproprietà sulle parti comuni (sub. 7).

L'immobile risulta essere stato oggetto di opere di manutenzione straordinaria / ristrutturazione tra il 2006 e il 2008 e, nel suo complesso, è caratterizzato da finiture ordinarie e complessivamente presenta un discreto stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si presenta in normale stato manutentivo.

Le caratteristiche principali rilevate si riassumono nell'elenco a seguire:

- pavimenti in piastrelle di ceramica in tutti i locali
- il bagno, con rivestimento ceramico, è completo di sanitari in discreto stato conservativo
- i muri interni di tutti i locali risultano intonacati al civile e tinteggiati.
- le porte interne e la porta d'accesso sono in legno, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, quasi tutte dotate di persiane avvolgibili.
- gli impianti tecnologici, elettrico, idro-sanitario e riscaldamento tradizionale a radiatori, risultano funzionanti ed appaiono alla vista in discreto stato manutentivo.
- la finitura delle pareti murali esterne risulta vetusta e necessita di tinteggiatura

Identificazione catastale¹¹⁰

Comune Censuario Fiesse

Tipologia Catasto Terreni Fabbricati

Identificativo: Sezione: NCT Foglio: 7 Particella: 199 Subalterno: 4

Confini Indicare i confini catastali

- Nord: affaccio su b.c.n.c. sub. 7 (zona scala coperta d'accesso al sub.4)
- Est: affaccio su via Domeneghini
- Sud: affaccio su via Zanardelli
- Ovest: altra u.i. (sub. 6)

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo:

28/02/2020

Criterio di misurazione

SEL- Superficie Esterna Lorda¹¹¹

SIL - Superficie Interna Lorda¹¹²

SIN - Superficie Interna Netta¹¹³

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale mq 80.17

Superficie secondarie:

Destinazione	Superficie	Indice mercantile ¹¹⁴	Superficie raggugliata
<input type="checkbox"/> Balcone	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Terrazza	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Veranda	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Soffitta ¹¹⁵	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Mansarda ¹¹⁶	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Soppalco	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Loggiato	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Taverna ¹¹⁷	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Cantina ¹¹⁸	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Sgombero ¹¹⁹	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Portico	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	mq	%	mq
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Area condominiale ¹²⁰ scoperta	mq 135.84 **	10%	mq 13.58

**l'area condominiale scoperta è stata calcolata con tabella millesimale di massima redatta dallo scrivente Perito essendo la stessa comune a più immobili con caratteristiche diverse

Superficie commerciale¹²¹

m² **93.75**



Caratteristiche qualitative

Come già descritto nei capitoli precedenti, le finiture sono ordinarie, con caratteristiche qualitative di medio livello.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano¹²² 1

Ascensore¹²³ Presente Assente Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi¹²⁴: 1

W.c. Lavabo Bidet Doccia

Doccia con idromassaggio Vasca

Vasca con doccia Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico Vetustà del bagno (anni) 12 (stimato)

Impianti in dotazione

Riscaldamento Assente Presente: Vetustà (anni) 12 (stimato)

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

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

Elettrico Presente: Vetustà (anni) 12 (stimato) Assente

Idraulico Presente: Vetustà (anni) 12 (stimato) 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 fabbricato¹²⁵

Minimo¹²⁶ Medio¹²⁷ Massimo¹²⁸

Manutenzione unità immobiliare¹²⁹

Minimo¹³⁰ Medio¹³¹ Massimo¹³²

Classe energetica Classe desunta dall'APE

- A4 A3 A2 A1 B
 C D E F G

Non desumibile: a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Fiesse e di verifiche sul sito del Catasto Energetico Cened non è stato possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica del cespite oggetto di stima.

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

Inquinamento

- Atmosferico Assente Presente
 Acustico Assente Presente
 Elettromagnetico Assente Presente
 Ambientale Assente Presente

Esposizione prevalente dell'immobile¹³³

- Minimo¹³⁴ Medio¹³⁵ Massimo¹³⁶

Luminosità dell'immobile¹³⁷

- Minimo¹³⁸ Medio¹³⁹ Massimo¹⁴⁰

Panoramicità dell'immobile¹⁴¹

- Minimo¹⁴² Medio¹⁴³ Massimo¹⁴⁴

Funzionalità dell'immobile¹⁴⁵

- Minimo¹⁴⁶ Medio¹⁴⁷ Massimo¹⁴⁸

Finiture dell'immobile¹⁴⁹

- Minimo¹⁵⁰ Medio¹⁵¹ Massimo¹⁵²

Altro

3. Audit documentale e Due Diligence¹⁵³

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica¹⁵⁴

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967 - eseguite opere di manutenzione straordinaria / ristrutturazione tra il 2006 e 2008

Titoli autorizzativi esaminati

□ Elenco

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiesse in data 28/02/2020 si sono potute visionare le istanze edilizie si seguito descritte:

- in data 19/05/1989 è stata rilasciata dal Comune di Fiesse concessione edilizia in sanatoria n. 140-141-142/86 prot. N. 1032/86 per la costruzione di accessori – lavanderia e locale bagno – e modifiche interne a civile abitazione;
- in data 07/12/1994 è stata rilasciata dal Comune di Fiesse autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria n. 13/94 prot. n. 118 per la ricostruzione di muro di cinta;
- in data 04/07/2006 risulta stipulata con il Comune di Fiesse convenzione urbanistica per piano di recupero rep. 68929 - racc. 21785 Notaio Simonetta Palombo;
- in forza di detta convenzione è stato richiesto e rilasciato Permesso di Costruire n. 25/06 prot. 4380 del 05/09/2006 avente per oggetto il Piano di Recupero con formazione di complesso commerciale, artigianale e residenziale. Il progetto prevedeva un intervento su due corpi di fabbrica separati ed insistenti su due diversi mappali del foglio 7: il mappale 198 riguardante il corpo di fabbrica "A", non oggetto di pignoramento, ed il mappale 199 relativo al corpo di fabbrica "B", oggetto di pignoramento ed oggi costituito dai subalterni 3, 4, 5, 6 e 7 (bene comune non censibile ai subb. 3-4-5-6). Per la stesura del presente elaborato l'esperto si è soffermato solamente sui beni oggetto di pignoramento insistenti sul mappale 199, tralasciando quindi le opere previste sul mappale 198.

In data 11/09/2006 prot. 4462 è stata depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiesse la dichiarazione di inizio lavori.

In data 08/10/2008 prot. 4786 è stata depositata presso il Comune di Fiesse una richiesta di rimborso degli oneri versati di cui al Permesso di Costruire per piano di Recupero da parte della Committente Società Pizzini s.r.l. a seguito della mancata disponibilità della Stessa alla realizzazione delle opere, con contestuale richiesta di annullamento del Permesso di Costruire. Da quanto potuto visionare nei fascicoli messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fiesse durante l'accesso agli atti, non si evince ulteriore corrispondenza o documentazione.

- In data 13/06/2016 con prot. 2417 è stato rilasciato dal Comune di Fiesse Permesso di Costruire n. 6/16 per ricostruzione di recinzione con passo carraio e pedonale che non ha avuto seguito e pertanto si intende scaduto.
- Dall'atto di provenienza allegato si evince inoltre il rilascio di autorizzazione alla demolizione in data 23/12/1987, precedente a quelle visionate, che non è stata reperita in occasione dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Fiesse

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Geom. Gaetano Ferrara**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4569, con sede legale in Brescia, via Pasubio 6, Tel. 0305233812, posta elettronica info@geometraferrara.com, PEC gaetano.ferrara1@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:

Come graficamente desumibile degli elaborati grafici allegati, dall'analisi del raffronto tra quanto rilevato in sito durante il sopralluogo e la documentazione urbanistica agli atti, si sono potute constatare diverse difformità sia rispetto allo stato preesistente il P.d.C 25/06 sia riguardo le opere nello stesso previste ed in particolare:

- Diversa distribuzione spezi interni
- Rimozione scala di collegamento tra piano terra e piano primo.
- Modifiche prospettiche relative alle aperture verso l'esterno.

Per le motivazioni sopraesposte sarà necessario provvedere alla presentazione di pratica edilizia in sanatoria come disposto dal DPR 380/2001 ed al contestuale versamento dell'oblazione.

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

- No
- Sì, per l'espletamento della pratica edilizia in sanatoria ed il pagamento dell'oblazione per le irregolarità rilevate, si quantifica un importo sommario ed indicativo e non probatorio di € 6.550,00 (diconsi euro seimilacinquecentocinquanta/00) al netto di IVA ed eventuali oneri accessori così come da calcolo di massima allegato al presente elaborato peritale.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica viene espletata in base alla documentazione fornita dal Comune qualora presente agli atti; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

3.2 Rispondenza catastale¹⁵⁵

Immobile identificato in mappa al

- Sez. NCT – foglio 7 mappale 199 subalterno 4

Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 4,5 vani - Superficie catastale mq. 84 - Rendita: € 141.77.

Documentazione visionata

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

Elenco documentazione visionata

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Visura storica Catasto Terreni | <input checked="" type="checkbox"/> Visura storica Catasto Fabbricati |
| <input checked="" type="checkbox"/> Scheda catastale | <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato planimetrico di subalternazione |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elenco immobili | <input checked="" type="checkbox"/> Estratto mappa |
| <input type="checkbox"/> Tipo Mappale | <input type="checkbox"/> Tipo Frazionamento |
| <input type="checkbox"/> Altro _____ | |

Data verifica catastale 29/02/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **Geom. Gaetano Ferrara**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4569, con sede legale in Brescia, via Pasubio 6, Tel. 0305233812, posta elettronica info@geometraferrara.com, PEC gaetano.ferrara1@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:

Dall'analisi del raffronto tra quanto rilevato in sito durante il sopralluogo e la documentazione catastale agli atti, si è potuto constatare quanto segue: modeste modifiche della posizione delle tramezzature interne con sostanziale mantenimento della forma dei locali (opere catastalmente poco significative) e diversa altezza dei locali di abitazione (H rilevata in loco = 2.83/2.85 m).

Sulla base di quanto potuto appurare, i costi indicativi per la necessaria variazione catastale possono essere stimati in Euro 600,00 + IVA e C.p.a., oltre alle spese vive di presentazione ammontanti ad € 50,00.

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

3.3 Verifica della titolarità¹⁵⁶

Titolo di provenienza

- Tipo di atto: Compravendita
- Notaio: dott. Simonetta Palombo
- Data atto: 06/05/2005
- Repertorio: 68012
- Raccolta: 21065
- Estremi Registrazione: registrato a Lonato il 11/05/2005 n. 1193 serie 1T
- Estremi Trascrizione: trascritto presso la Conservatoria di Brescia in data 18/05/2005 n. 25837 reg. generale e n. 15432 reg. particolare

- Quota di proprietà Intera [1/1] Parte: indicare la quota
- Usufrutto No Si se Si indicare il nominativo _____
- Nuda proprietà No Si se Si indicare il nominativo _____

Dalla visura camerale storica si evince che la _____ è stata costituita in data _____

Non vi sono annotazioni.

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù Sono presenti servitù
- da titolo:
- apparenti:
- 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 Nonostante l'immobile risulta libero, a seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate risulta registrato in data 15/09/2012 contratto di locazione della durata di 4 anni con possibilità di rinnovo di ulteriori anni 4: tale contratto non risulta rinnovato.

Tipo di contratto: Locazione per uso abitativo

Canone annuo: 4.320,00

Rata mensile: 360,00

Durata in anni: 4

Scadenza contratto: 14/09/2016 (non rinnovato)

Estremi registrazione: 15/10/2012 S3 n. 2255

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente¹⁵⁷

Oltre alle possibili limitazioni riportate nei capitoli precedenti, dalle informazioni assunte non si rilevano particolari formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che potranno restare a carico dell'acquirente, fatta eccezione per la sanatoria delle difformità riscontrate.

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

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

2. Pignoramento trascritto a Brescia in data 14/10/2019 ai nn.ri 44348 Registro Generale e 27757 Registro Particolare, a favore

LOTTO 3 – BILOCALE SU DUE PIANO (TERRA E PRIMO)

(Sez. NCT – foglio 7, mappale 199, subalterno 5)

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹⁵⁸

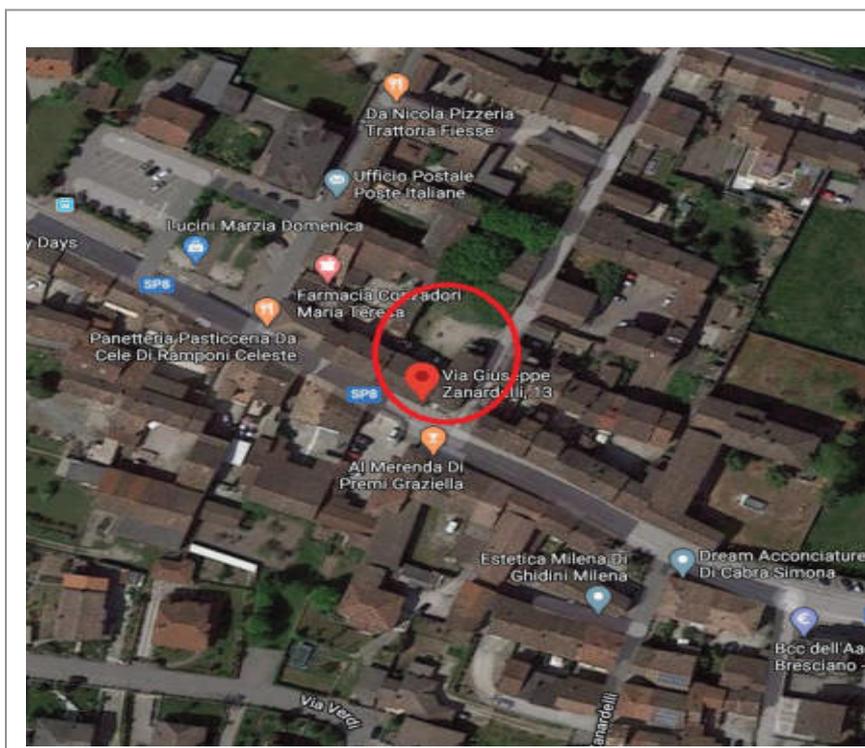
Localizzazione¹⁵⁹

- Provincia Brescia
- Comune Fiesse
- Frazione
- Via Domeneghini
- Civico n. 1/F

Zona

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

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile¹⁶⁰

- Residenziale Direzionale¹⁶¹ Commerciale Turistico – ricettivo
 Industriale Artigianale Terziario¹⁶² Sportiva Agricolo

Tipologia immobiliare¹⁶³

Terreno

Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione):

- nuovo¹⁶⁴ ristrutturato¹⁶⁵ seminuovo¹⁶⁶ usato¹⁶⁷ rudere¹⁶⁸

Indicare se l'immobile è indipendente in condominio / plurifamiliare (trattasi di bilocale su due piani facente parte di un edificio a cortina)

Tipologia edilizia dei fabbricati¹⁶⁹

- fabbricato storico fabbricato singolo fabbricato in linea fabbricato rurale
 fabbricato a schiera fabbricato plurifamiliare fabbricato tipico fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari¹⁷⁰

- appartamento (su due piani) appartamento (attico) appartamento (loft)¹⁷¹ 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

- Struttura in elevazione:** Non ben rilevabile (si ritiene struttura portante in mattoni pieni)
 Solai: Non ben rilevabile (si ipotizza latero-cemento)
 Copertura: Orditura in legno completa di lattoneria e manto di copertura in coppi
 Murature perimetrali: Non ben rilevabile (si ritiene struttura portante in mattoni pieni)
 Coibentazioni/Isolamenti: Nessuno
 Divisori tra unità: Laterizio forato
 Infissi esterni: Legno con vetrocamera
 Infissi interni: Legno
 Pavimenti e rivestimenti: Ceramica
 Impianto riscaldamento: Autonomo con caldaia murale a gas metano
 Impianto sanitario: Sottotraccia

- Impianto gas: Presente
- Impianto elettrico: Sottotraccia
- Impianto climatizzazione: Assente
- Altri impianti: Nessuno
- Allaccio fognatura: Non rilevabile
- Fonti rinnovabili: Nessuna
- Finiture esterne: Tinteggiatura murale vetusta
- N. totale piani: Unità al piano T e 1° di compendio pluripiano (tot. piani 2 fuori terra)

Dimensione¹⁷²

- Piccola Media Grande

Caratteri domanda e offerta¹⁷³

- Lato acquirente Privato Società Cooperativa Ente
- Lato venditore Privato Società Cooperativa Ente

Forma di mercato¹⁷⁴

- Concorrenza monopolistica¹⁷⁵ Concorrenza monopolistica ristretta¹⁷⁶
- Oligopolio¹⁷⁷ Monopolio¹⁷⁸ Monopolio bilaterale¹⁷⁹

Filtering¹⁸⁰

- Assente Up Down

Fase del mercato immobiliare¹⁸¹

- Recupero¹⁸² Espansione¹⁸³ Contrazione¹⁸⁴ Recessione¹⁸⁵

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE¹⁸⁶

Descrizione sintetica dell'immobile staggito¹⁸⁷

Abitazione: Sez. NCT – foglio 7 mappale 199 subalterno 5

Unità immobiliare ad uso abitativo facente parte di un edificio a corte sviluppata ai piani terra e primo, costituita da soggiorno-cucina e locale lavanderia al pian terreno ed al piano superiore da piccolo disimpegno, camera da letto, bagno e balcone. L'accesso all'unità è consentito da via Domeneghini n. 1/F attraverso la corte comune (sub. 7). All'alloggio in oggetto competono inoltre diritti di comproprietà sulle parti comuni (sub. 7).

L'immobile risulta essere stato oggetto di opere di manutenzione straordinaria / ristrutturazione tra il 2006 e il 2008 e, nel suo complesso, è caratterizzato da finiture ordinarie e complessivamente presenta un discreto stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si presenta in normale stato manutentivo.

Le caratteristiche principali rilevate si riassumono nell'elenco a seguire:

- pavimenti in piastrelle di ceramica in tutti i locali
- il bagno, con rivestimento ceramico, è completo di sanitari in discreto stato conservativo
- i muri interni di tutti i locali risultano intonacati al civile e tinteggiati.
- le porte interne e la porta d'accesso sono in legno, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, quasi tutte dotate di persiane avvolgibili.
- gli impianti tecnologici, elettrico, idro-sanitario e riscaldamento tradizionale a radiatori, risultano funzionanti ed appaiono alla vista in discreto stato manutentivo.
- la finitura delle pareti murali esterne risulta vetusta e necessita di tinteggiatura

Identificazione catastale¹⁸⁸

Comune Censuario Fiesse

Tipologia Catasto Terreni Fabbricati

Identificativo: Sezione: NCT Foglio: 7 Particella: 199 Subalterno: 5

Confini Indicare i confini catastali

- Nord: affaccio su b.c.n.c. sub. 7 (corte comune)
- Est: affaccio su via Domeneghini
- Sud: affaccio su b.c.n.c. sub. 7 (zona scala coperta d'accesso al sub.4)
- Ovest: affaccio su b.c.n.c. sub. 7 (corte comune)

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo:

28/02/2020

Criterio di misurazione

SEL- Superficie Esterna Lorda¹⁸⁹

SIL - Superficie Interna Lorda¹⁹⁰

SIN - Superficie Interna Netta¹⁹¹

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale mq 72.32

Superficie secondarie:

Destinazione	Superficie	Indice mercantile ¹⁹²	Superficie ragguagliata
<input checked="" type="checkbox"/> Balcone	mq 6.02	30%	mq 1.81
<input type="checkbox"/> Terrazza	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Veranda	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Soffitta ¹⁹³	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Mansarda ¹⁹⁴	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Solaio	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Loggiato	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Taverna ¹⁹⁵	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Cantina ¹⁹⁶	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Sgombero ¹⁹⁷	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Portico	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Area condominiale ¹⁹⁸ scoperta	mq 95.78 **	10%	mq 9.58

**l'area condominiale scoperta è stata calcolata con tabella millesimale di massima redatta dallo scrivente Perito essendo la stessa comune a più immobili con caratteristiche diverse

Superficie commerciale¹⁹⁹

m² 83.70



Caratteristiche qualitative

Come già descritto nei capitoli precedenti, le finiture sono ordinarie, con caratteristiche qualitative di medio livello.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano²⁰⁰ 0/1

Ascensore²⁰¹ Presente Assente Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi²⁰²: 2

W.c. Lavabo Bidet Doccia

Doccia con idromassaggio Vasca

Vasca con doccia Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico Vetustà del bagno (anni) 12 (stimato)

Impianti in dotazione

Riscaldamento Assente Presente: Vetustà (anni) 12 (stimato)

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

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

Elettrico Presente: Vetustà (anni) 12 (stimato) Assente

Idraulico Presente: Vetustà (anni) 12 (stimato) 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 fabbricato²⁰³

Minimo²⁰⁴ Medio²⁰⁵ Massimo²⁰⁶

Manutenzione unità immobiliare²⁰⁷

Minimo²⁰⁸ Medio²⁰⁹ Massimo²¹⁰

Classe energetica: Classe desunta dall'APE reperita mediante visura sul sito Cened

- | | | | | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| <input type="checkbox"/> A4 | <input type="checkbox"/> A3 | <input type="checkbox"/> A2 | <input type="checkbox"/> A1 | <input type="checkbox"/> B |
| <input type="checkbox"/> C | <input type="checkbox"/> D | <input type="checkbox"/> E | <input checked="" type="checkbox"/> F | <input type="checkbox"/> G |
| <input type="checkbox"/> Non desumibile | | | | |

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

Inquinamento

- | | | |
|------------------|---|-----------------------------------|
| Atmosferico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Presente |
| Acustico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Presente |
| Elettromagnetico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Presente |
| Ambientale | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Presente |

Esposizione prevalente dell'immobile²¹¹

- | | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Minimo ²¹² | <input checked="" type="checkbox"/> Medio ²¹³ | <input type="checkbox"/> Massimo ²¹⁴ |
|--|--|---|

Luminosità dell'immobile²¹⁵

- | | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Minimo ²¹⁶ | <input checked="" type="checkbox"/> Medio ²¹⁷ | <input type="checkbox"/> Massimo ²¹⁸ |
|--|--|---|

Panoramicità dell'immobile²¹⁹

- | | | |
|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Minimo ²²⁰ | <input type="checkbox"/> Medio ²²¹ | <input type="checkbox"/> Massimo ²²² |
|---|---|---|

Funzionalità dell'immobile²²³

- | | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Minimo ²²⁴ | <input checked="" type="checkbox"/> Medio ²²⁵ | <input type="checkbox"/> Massimo ²²⁶ |
|--|--|---|

Finiture dell'immobile²²⁷

- | | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Minimo ²²⁸ | <input checked="" type="checkbox"/> Medio ²²⁹ | <input type="checkbox"/> Massimo ²³⁰ |
|--|--|---|

Altro

3. Audit documentale e Due Diligence²³¹

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica²³²

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967; ristrutturato tra il 2006 e 2008

Titoli autorizzativi esaminati

□ Elenco

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiesse in data 28/02/2020 si sono potute visionare le istanze edilizie si seguito descritte:

- in data 19/05/1989 è stata rilasciata dal Comune di Fiesse concessione edilizia in sanatoria n. 140-141-142/86 prot. N. 1032/86 per la costruzione di accessori – lavanderia e locale bagno – e modifiche interne a civile abitazione;
- in data 07/12/1994 è stata rilasciata dal Comune di Fiesse autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria n. 13/94 prot. n. 118 per la ricostruzione di muro di cinta;
- in data 04/07/2006 risulta stipulata con il Comune di Fiesse convenzione urbanistica per piano di recupero rep. 68929 - racc. 21785 Notaio Simonetta Palombo;
- in forza di detta convenzione è stato richiesto e rilasciato Permesso di Costruire n. 25/06 prot. 4380 del 05/09/2006 avente per oggetto il Piano di Recupero con formazione di complesso commerciale, artigianale e residenziale. Il progetto prevedeva un intervento su due corpi di fabbrica separati ed insistenti su due diversi mappali del foglio 7: il mappale 198 riguardante il corpo di fabbrica "A", non oggetto di pignoramento, ed il mappale 199 relativo al corpo di fabbrica "B", oggetto di pignoramento ed oggi costituito dai subalterni 3, 4, 5, 6 e 7 (bene comune non censibile ai subb. 3-4-5-6). Per la stesura del presente elaborato l'esperto si è soffermato solamente sui beni oggetto di pignoramento insistenti sul mappale 199, tralasciando quindi le opere previste sul mappale 198.

In data 11/09/2006 prot. 4462 è stata depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiesse la dichiarazione di inizio lavori.

In data 08/10/2008 prot. 4786 è stata depositata presso il Comune di Fiesse una richiesta di rimborso degli oneri versati di cui al Permesso di Costruire per piano di Recupero da parte della Committente Società Pizzini s.r.l. a seguito della mancata disponibilità della Stessa alla realizzazione delle opere, con contestuale richiesta di annullamento del Permesso di Costruire. Da quanto potuto visionare nei fascicoli messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fiesse durante l'accesso agli atti, non si evince ulteriore corrispondenza o documentazione.

- In data 13/06/2016 con prot. 2417 è stato rilasciato dal Comune di Fiesse Permesso di Costruire n. 6/16 per ricostruzione di recinzione con passo carraio e pedonale che non ha avuto seguito e pertanto si intende scaduto.
- Dall'atto di provenienza allegato si evince inoltre il rilascio di autorizzazione alla demolizione in data 23/12/1987, precedente a quelle visionate, che non è stata reperita in occasione dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Fiesse

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Geom. Gaetano Ferrara**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4569, con sede legale in Brescia, via Pasubio 6, Tel. 0305233812, posta elettronica info@geometraferrara.com, PEC gaetano.ferrara1@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:

Come graficamente desumibile degli elaborati grafici allegati, dall'analisi del raffronto tra quanto rilevato in sito durante il sopralluogo e la documentazione urbanistica agli atti, si sono potute constatare diverse difformità sia rispetto allo stato preesistente il P.d.C 25/06 sia riguardo le opere nello stesso previste ed in particolare:

- Cambio di destinazione d'uso da magazzino/portico/terrazzo a civile abitazione.
- Diversa distribuzione degli spazi interni.
- Realizzazione di scala interna di collegamento tra piano terra e piano primo
- Realizzazione di balcone al piano primo.
- Modifiche prospettiche relative alle aperture verso l'esterno

Per le motivazioni sopraesposte sarà necessario provvedere alla presentazione di pratica edilizia in sanatoria come disposto dal DPR 380/2001 ed al contestuale versamento dell'oblazione.

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

- No, perché
- Sì, per l'espletamento della pratica edilizia in sanatoria ed il pagamento dell'oblazione per le irregolarità rilevate, si quantifica un importo sommario ed indicativo e non probatorio di € 7.850,00 (diconsi euro settemilaottococinquanta/00) al netto di IVA ed eventuali oneri accessori così come da calcolo di massima allegato al presente elaborato peritale.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica viene espletata in base alla documentazione fornita dal Comune qualora presente agli atti; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

3.2 Rispondenza catastale²³³

Immobile identificato in mappa al

- Sez. NCT – foglio 7 mappale 199 subalterno 5

Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 3 vani - Superficie catastale mq. 66 - Rendita: € 94.51.

Documentazione visionata

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

Elenco documentazione visionata

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Visura storica Catasto Terreni | <input checked="" type="checkbox"/> Visura storica Catasto Fabbricati |
| <input checked="" type="checkbox"/> Scheda catastale | <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato planimetrico di subalternazione |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elenco immobili | <input checked="" type="checkbox"/> Estratto mappa |
| <input type="checkbox"/> Tipo Mappale | <input type="checkbox"/> Tipo Frazionamento |
| <input type="checkbox"/> Altro _____ | |

Data verifica catastale 29/02/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **Geom. Gaetano Ferrara**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4569, con sede legale in Brescia, via Pasubio 6, Tel. 0305233812, posta elettronica info@geometraferrara.com, PEC gaetano.ferrara1@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:

Dall'analisi del raffronto tra quanto rilevato in sito durante il sopralluogo e la documentazione catastale agli atti, si è potuto constatare quanto segue: modesta diversa distribuzione degli spazi interni, modeste modifiche della posizione delle tramezzature interne con sostanziale mantenimento della forma dei locali (opere catastalmente poco significative), demolizione al piano primo della parete tra vano di abitazione e solaio sopra vano scala comune sub. 7 con recupero del solaio medesimo a favore dell'abitazione, diversa altezza dei locali di abitazione.

Sulla base di quanto potuto appurare, i costi indicativi per la necessaria variazione catastale possono essere stimati in Euro 600,00 + IVA e C.p.a., oltre alle spese vive di presentazione ammontanti ad € 50,00.

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

3.3 Verifica della titolarità²³⁴

Titolo di provenienza

- Tipo di atto: Compravendita
- Notaio: dott. Simonetta Palombo
- Data atto: 06/05/2005
- Repertorio: 68012
- Raccolta: 21065
- Estremi Registrazione: registrato a Lonato il 11/05/2005 n. 1193 serie 1T
- Estremi Trascrizione: trascritto presso la Conservatoria di Brescia in data 18/05/2005 n. 25837 reg. generale e n. 15432 reg. particolare

- Quota di proprietà Intera [1/1] Parte: indicare la quota
- Usufrutto No Si se Si indicare il nominativo _____
- Nuda proprietà No Si se Si indicare il nominativo _____

Dalla visura camerale storica si evince che la Società _____ è stata costituita in data _____

Non vi sono annotazioni.

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù Sono presenti servitù
 da titolo:
 apparenti:
- 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 L'immobile risulta occupato dai signori gli
stessi risultano iscritti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Fiesse all'indirizzo di via
Domenighini n. 1/F. A seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate non risulta registrato
alcun contratto occupazionale.

- Tipo di contratto: /
- Canone annuo: /
- Rata mensile: /
- Durata in anni: /
- Scadenza contratto: /
- Estremi registrazione: /

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente²³⁵

Oltre alle possibili limitazioni riportate nei capitoli precedenti, dalle informazioni assunte non si rilevano particolari formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che potranno restare a carico dell'acquirente, fatta eccezione per la sanatoria delle difformità riscontrate.

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

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

3. Pignoramento trascritto a Brescia in data 14/10/2019 ai nn.ri 44348 Registro Generale e 27757 Registro Particolare, a favore

LOTTO 4 – ABITAZIONE SU DUE PIANI CON ANNESSO LOCALE SGOMBERO

(Sez. NCT – foglio 7, mappale 199, subalterno 6)

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO²³⁶

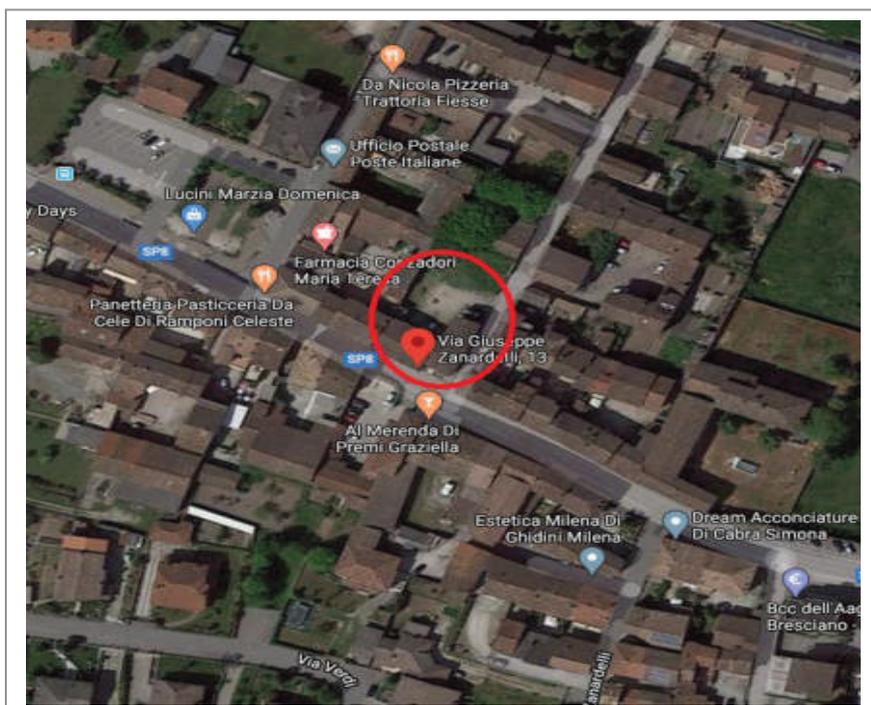
Localizzazione²³⁷

- Provincia Brescia
- Comune Fiesse
- Frazione
- Via Zanardelli
- Civico n. 9

Zona

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

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile²³⁸

- Residenziale Direzionale²³⁹ Commerciale Turistico – ricettivo
 Industriale Artigianale Terziario²⁴⁰ Sportiva Agricolo

Tipologia immobiliare²⁴¹

Terreno

Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione):

- nuovo²⁴² ristrutturato²⁴³ seminuovo²⁴⁴ usato²⁴⁵ rudere²⁴⁶

Indicare se l'immobile è

- indipendente in condominio / plurifamiliare (trattasi di abitazione su due piani con annesso locale sgombero facente parte di un edificio a cortina)

Tipologia edilizia dei fabbricati²⁴⁷

- fabbricato storico fabbricato singolo fabbricato in linea fabbricato rurale
 fabbricato a schiera fabbricato plurifamiliare fabbricato tipico fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari²⁴⁸

- appartamento (su due piani) appartamento (attico) appartamento (loft)²⁴⁹ 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

- Struttura in elevazione:** Non ben rilevabile (si ritiene struttura portante in mattoni pieni)
 Solai: Non ben rilevabile (si ipotizza latero-cemento)
 Copertura: Orditura in legno completa di lattoneria e manto di copertura in coppi
 Murature perimetrali: Non ben rilevabile (si ritiene struttura portante in mattoni pieni)
 Coibentazioni/Isolamenti: Nessuno
 Divisori tra unità: Laterizio forato
 Infissi esterni: Legno con vetrocamera
 Infissi interni: Legno
 Pavimenti e rivestimenti: Ceramica
 Impianto riscaldamento: Autonomo con caldaia murale a gas metano
 Impianto sanitario: Sottotraccia

- Impianto gas: Presente
- Impianto elettrico: Sottotraccia
- Impianto climatizzazione: Assente
- Altri impianti: Nessuno
- Allaccio fognatura: Non rilevabile
- Fonti rinnovabili: Nessuna
- Finiture esterne: Tinteggiatura murale vetusta
- N. totale piani: Unità al piano T e 1° di compendio pluripiano (tot. piani 2 fuori terra)

Dimensione²⁵⁰

- Piccola Media Grande

Caratteri domanda e offerta²⁵¹

- Lato acquirente Privato Società Cooperativa Ente
- Lato venditore Privato Società Cooperativa Ente

Forma di mercato²⁵²

- Concorrenza monopolistica²⁵³ Concorrenza monopolistica ristretta²⁵⁴
- Oligopolio²⁵⁵ Monopolio²⁵⁶ Monopolio bilaterale²⁵⁷

Filtering²⁵⁸

- Assente Up Down

Fase del mercato immobiliare²⁵⁹

- Recupero²⁶⁰ Espansione²⁶¹ Contrazione²⁶² Recessione²⁶³

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁶⁴

Descrizione sintetica dell'immobile staggito²⁶⁵

Abitazione: Sez. NCT – foglio 7 mappale 199 subalterno 6

Unità immobiliare ad uso abitativo facente parte di un edificio a corte sviluppata ai piani terra e primo, costituita al pian terreno da atrio, soggiorno, cucina, lavanderia e wc ed al piano superiore da disimpegno, tre camere da letto e legnaia.

All'unità competono come pertinenze esclusive un passaggio coperto antistante l'ingresso, un locale sgombero allo stato grezzo e porzione di corte esclusiva. L'accesso all'unità è consentito sia direttamente da via Zanardelli n. 9 sia da via Domeneghini n. 1/F attraverso la corte comune (sub. 7). All'alloggio in oggetto competono inoltre diritti di comproprietà sulle parti comuni.

L'immobile non risulta essere stato oggetto di lavori di rinnovamento nel corso degli anni e si presenta in scadente stato di conservazione; a parere dello scrivente Perito necessita di opere di manutenzione straordinaria / ristrutturazione.

Le caratteristiche principali rilevate si riassumono nell'elenco a seguire:

- pavimenti in piastrelle di graniglia al piano terra e con moquette al piano primo
- il bagno, con rivestimento ceramico, è completo di sanitari in scadente stato conservativo
- i muri di tutti i locali risultano intonacati al civile e tinteggiati; i soffitti al piano superiore risultano ammalorati a causa della vetustà del cespite e, probabilmente, anche dell'umidità / infiltrazioni dalla copertura
- le porte interne e la porta d'accesso sono in legno, i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, quasi tutte dotate di persiane avvolgibili.
- gli impianti tecnologici, elettrico, idro-sanitario e riscaldamento tradizionale a radiatori, appaiono alla vista in scarso stato manutentivo e conservativo tali da reputarne la necessaria sostituzione.
- la finitura delle pareti murali esterne risulta vetusta e necessita di tinteggiatura

Identificazione catastale²⁶⁶

Comune Censuario Fiesse

Tipologia Catasto Terreni Fabbricati

Identificativo: Sezione: NCT Foglio: 7 Particella: 199 Subalterno: 6

Confini Indicare i confini catastali

- Nord: affaccio su su b.c.n.c. sub. 7 (zona scala coperta d'accesso al sub.4)
- Est: altre u.i. (sub. 3 al p.t. e sub. 4 al p.1°)

- Sud: affaccio su via Zanardelli
 Ovest: altro fabbricato di altra proprietà (mapp. 202)

Consistenza

- Rilievo
- Desunto graficamente da:
- Data del sopralluogo: 28/02/2020
- Interno ed esterno
 Solo esterno
 Diretto in loco
- Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- SEL- Superficie Esterna Lorda²⁶⁷
 SIL - Superficie Interna Lorda²⁶⁸
 SIN - Superficie Interna Netta²⁶⁹

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale mq 137.98

Superficie secondarie:

Destinazione	Superficie	Indice mercantile ²⁷⁰	Superficie ragguagliata
<input type="checkbox"/> Balcone	mq	%	mq
<input checked="" type="checkbox"/> Terrazza (legnaia)	mq 15.50	30%	mq 4.65
<input type="checkbox"/> Veranda	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Soffitta ²⁷¹	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Mansarda ²⁷²	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Soppalco	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Loggiato	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Taverna ²⁷³	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Cantina ²⁷⁴	mq	%	mq
<input checked="" type="checkbox"/> Sgombero ²⁷⁵	mq 75.72	50%	mq 37.86
<input checked="" type="checkbox"/> Portico (passaggio coperto)	mq 40.40	30%	mq 12.12
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	mq	%	mq
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva	mq 74.32	10%	mq 7.43
<input type="checkbox"/> Area condominiale ²⁷⁶ scoperta	mq 276.69 **	10%	mq 27.67

**l'area condominiale scoperta è stata calcolata con tabella millesimale di massima redatta dallo scrivente Perito essendo la stessa comune a più immobili con caratteristiche diverse

Superficie commerciale²⁷⁷

m² 227.71



Caratteristiche qualitative

Come già descritto nei capitoli precedenti, le finiture sono vetuste ed in scarso stato di conservazione.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano²⁷⁸ 0/1

Ascensore²⁷⁹ Presente Assente Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi²⁸⁰: 1

W.c. Lavabo Bidet Doccia

Doccia con idromassaggio Vasca

Vasca con doccia Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico Vetustà del bagno (anni) 60 (stimato)

Impianti in dotazione

Riscaldamento Assente Presente: Vetustà (anni) 60 (stimato)

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: convettori

Condizionamento Presente: Vetustà (anni) Assente

Se presente indicare se Totale Parziale

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

Elettrico Presente: Vetustà (anni) 60 (stimato) Assente

Idraulico Presente: Vetustà (anni) 60 (stimato) 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 fabbricato²⁸¹

Minimo²⁸² Medio²⁸³ Massimo²⁸⁴

Manutenzione unità immobiliare²⁸⁵

Minimo²⁸⁶ Medio²⁸⁷ Massimo²⁸⁸

Classe energetica Classe desunta dall'APE

- A4 A3 A2 A1 B
 C D E F G

Non desumibile: a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Fiesse e di verifiche sul sito del Catasto Energetico Cened non è stato possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica del cespite oggetto di stima.

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

Inquinamento

- Atmosferico Assente Presente
 Acustico Assente Presente
 Elettromagnetico Assente Presente
 Ambientale Assente Presente

Esposizione prevalente dell'immobile²⁸⁹

- Minimo²⁹⁰ Medio²⁹¹ Massimo²⁹²

Luminosità dell'immobile²⁹³

- Minimo²⁹⁴ Medio²⁹⁵ Massimo²⁹⁶

Panoramicità dell'immobile²⁹⁷

- Minimo²⁹⁸ Medio²⁹⁹ Massimo³⁰⁰

Funzionalità dell'immobile³⁰¹

- Minimo³⁰² Medio³⁰³ Massimo³⁰⁴

Finiture dell'immobile³⁰⁵

- Minimo³⁰⁶ Medio³⁰⁷ Massimo³⁰⁸

Altro

3. Audit documentale e Due Diligence³⁰⁹

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica³¹⁰

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
 Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiesse in data 28/02/2020 si sono potute visionare le istanze edilizie si seguito descritte:

- in data 19/05/1989 è stata rilasciata dal Comune di Fiesse concessione edilizia in sanatoria n. 140-141-142/86 prot. N. 1032/86 per la costruzione di accessori – lavanderia e locale bagno – e modifiche interne a civile abitazione;
- in data 07/12/1994 è stata rilasciata dal Comune di Fiesse autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria n. 13/94 prot. n. 118 per la ricostruzione di muro di cinta;
- in data 04/07/2006 risulta stipulata con il Comune di Fiesse convenzione urbanistica per piano di recupero rep. 68929 - racc. 21785 Notaio Simonetta Palombo;
- in forza di detta convenzione è stato richiesto e rilasciato Permesso di Costruire n. 25/06 prot. 4380 del 05/09/2006 avente per oggetto il Piano di Recupero con formazione di complesso commerciale, artigianale e residenziale. Il progetto prevedeva un intervento su due corpi di fabbrica separati ed insistenti su due diversi mappali del foglio 7: il mappale 198 riguardante il corpo di fabbrica "A", non oggetto di pignoramento, ed il mappale 199 relativo al corpo di fabbrica "B", oggetto di pignoramento ed oggi costituito dai subalterni 3, 4, 5, 6 e 7 (bene comune non censibile ai subb. 3-4-5-6). Per la stesura del presente elaborato l'esperto si è soffermato solamente sui beni oggetto di pignoramento insistenti sul mappale 199, tralasciando quindi le opere previste sul mappale 198.

In data 11/09/2006 prot. 4462 è stata depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiesse la dichiarazione di inizio lavori.

In data 08/10/2008 prot. 4786 è stata depositata presso il Comune di Fiesse una richiesta di rimborso degli oneri versati di cui al Permesso di Costruire per piano di Recupero da parte della Committente Società Pizzini s.r.l. a seguito della mancata disponibilità della Stessa alla realizzazione delle opere, con contestuale richiesta di annullamento del Permesso di Costruire. Da quanto potuto visionare nei fascicoli messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fiesse durante l'accesso agli atti, non si evince ulteriore corrispondenza o documentazione.

- In data 13/06/2016 con prot. 2417 è stato rilasciato dal Comune di Fiesse Permesso di Costruire n. 6/16 per ricostruzione di recinzione con passo carraio e pedonale che non ha avuto seguito e pertanto si intende scaduto.
- Dall'atto di provenienza allegato si evince inoltre il rilascio di autorizzazione alla demolizione in data 23/12/1987, precedente a quelle visionate, che non è stata reperita in occasione dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Fiesse

Certificato Abitabilità Presente
 Assente

Indicare la documentazione visionata

Concessione edilizia in sanatoria n. 140-141-142/86 prot. N. 1032/86 del 19/05/1989

Autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria n. 13/94 prot. n. 118 del 07/12/1994

Permesso di Costruire n. 25/06 prot. 4380 del 05/09/2006

Permesso di Costruire n. 6/16 prot. 2417 del 13/06/2016

Fonte documentazione visionata

Comune di Fiesse

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

28/02/2020

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

PGT

L'immobile nel quale è inserita l'unità oggetto di stima ricade in zona NAF "Nuclei di Antica Formazione"

Convenzione Urbanistica No Si

Convenzione Urbanistica per Piano di Recupero di Fabbricato stipulata in data 04/07/2006 rep. 68929, racc. 21785 avanti notaio Dr. Simonetta Palombo, registrato a Lonato in data 18/07/2006 ai nn.ri 766/81.

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

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Geom. Gaetano Ferrara**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4569, con sede legale in Brescia, via Pasubio 6, Tel. 0305233812, posta elettronica info@geometraferrara.com, PEC gaetano.ferrara1@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.

Come graficamente desumibile degli elaborati grafici allegati, dall'analisi del raffronto tra quanto rilevato in sito durante il sopralluogo e la documentazione urbanistica agli atti, non si sono constatate difformità rispetto allo stato preesistente il P.d.C. 25/06. Si segnala solamente l'errata rappresentazione grafica relativa alla posizione di una porta interna al piano terra negli elaborati di cui al P.d.C. 25/06 che appare mero errore grafico.

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

- No, perché
- Sì, perché

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica viene espletata in base alla documentazione fornita dal Comune qualora presente agli atti; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

3.2 Rispondenza catastale³¹¹

Immobile identificato in mappa al

- Sez. NCT – foglio 7 mappale 199 subalterno 6

Categoria A/4 – Classe 3 – Consistenza 7,5 vani - Superficie catastale mq. 261 - Rendita: € 170.43.

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 29/02/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **Geom. Gaetano Ferrara**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4569, con sede legale in Brescia, via Pasubio 6, Tel. 0305233812, posta elettronica info@geometraferrara.com, PEC gaetano.ferrara1@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 allo stato attuale dell'immobile

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

Dall'analisi del raffronto tra quanto rilevato in sito durante il sopralluogo e la documentazione catastale agli atti, si è potuto constatare quanto segue: modeste modifiche delle murature con sostanziale mantenimento della forma del locale (castamente poco significative), mancata rappresentazione grafica della porta di collegamento tra atrio e camera al piano primo (catastalmente poco significativa).

Sulla base di quanto potuto appurare, i costi indicativi per la consigliata variazione catastale possono essere stimati in Euro 600,00 + IVA e C.p.a., oltre alle spese vive di presentazione ammontanti ad € 50,00.

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

3.3 Verifica della titolarità³¹²

Titolo di provenienza

- Tipo di atto: Compravendita
- Notaio: dott. Simonetta Palombo
- Data atto: 06/05/2005
- Repertorio: 68012
- Raccolta: 21065
- Estremi Registrazione: registrato a Lonato il 11/05/2005 n. 1193 serie 1T
- Estremi Trascrizione: trascritto presso la Conservatoria di Brescia in data 18/05/2005 n. 25837 reg. generale e n. 15432 reg. particolare

- Quota di proprietà Intera [1/1] Parte: indicare la quota
- Usufrutto No Si se Si indicare il nominativo _____
- Nuda proprietà No Si se Si indicare il nominativo _____

Dalla visura camerale storica si evince che la _____ è stata costituita in data _____

Non vi sono annotazioni.

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù Sono presenti servitù
- da titolo:
- apparenti:
- 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

Tipo di contratto: /

Canone annuo: /

Rata mensile: /

Durata in anni: /

Scadenza contratto: /

Estremi registrazione: /

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente³¹³

Oltre alle possibili limitazioni riportate nei capitoli precedenti, dalle informazioni assunte non si rilevano particolari formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che potranno restare a carico dell'acquirente, fatta eccezione per la consigliata variazione catastale per esatta rappresentazione grafica dell'immobile

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

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

4. Pignoramento trascritto a Brescia in data 14/10/2019 ai nn.ri 44348 Registro Generale e 27757 Registro Particolare, a favore

LOTTO 1, 2, 3 e 4

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione si sono così suddivise:

- 24/12/2019 In Tribunale per accettazione incarico
- 07/01/2020 Verifica e studio fascicolo
- 24/01/2020 Visure catastali, richiesta planimetrie catastali, estratto mappa, elaborati planimetrici ed elenco subalterni su piattaforma Sister
- 28/01/2020 In archivio notarile per richiesta atto di provenienza
- 04/02/2020 In archivio notarile per ritiro atto di provenienza
- 05/02/2020 Richiesta accesso agli atti comunali a mezzo pec
- 10/02/2020 In Agenzia delle Entrate per verifica presenza contratti d'affitto
- 02/02/2020 Invio raccomandata e pec per fissazione data sopralluogo al 19/02/2020
- 19/02/2020 Sopralluogo nei beni oggetto di pignoramento andato deserto per mancanza esecutato
- 22/02/2020 Invio raccomandata per fissazione seconda data sopralluogo al 28/02/2020 essendo il primo tentativo andato deserto
- 28/02/2020 Sopralluogo nei beni oggetto di pignoramento
- 28/02/2020 Accesso agli atti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Fiesse per richiesta certificato di stato di famiglia onde verificare lo stato di occupazione dell'immobile oggetto di pignoramento
- 28/02/2020 Accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Fiesse per visione pratiche edilizie presentate
- 02/03/2020 Ricerca APE su sito Catasto Energetico Cened
- 03/03/2020 In Agenzia delle Entrate per ispezione ipotecaria
- 11/03/2020 Visura Camerale storica
- 13/03/2020 Visure catastali integrative su piattaforma Sister

- 16/03/2020 Visure listini immobiliari – Pro Brixia, il Borsino Immobiliare, OMI
- 31/03/2020 Richiesta informazioni all'ufficio tecnico del Comune di Fiesse a mezzo pec
- 22/04/2020 Ultimazione stesura relazione peritale

2. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

Assunzioni limitative

Assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione.

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

Condizioni limitanti all’incarico: non si ritiene vi siano particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale.

Verifica del migliore e più conveniente uso³¹⁴ (HBU_ Highest and Best Use)

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

- Si
 No. Se no procedere alla determinazione dell’HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

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

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

- Metodo del confronto
- MCA³¹⁵ con nr. 3 comparabili
 - Sistema di Stima³¹⁶
 - MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
 - Sistema di ripartizione³¹⁷
 - Analisi di regressione³¹⁸ semplice con nr. ____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
- Finanziario³¹⁹
- Capitalizzazione diretta³²⁰
 - Capitalizzazione finanziaria³²¹
 - Analisi del flusso di cassa scontato³²²
- Dei costi³²³

3. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1/4

Per quanto concerne l'immobile catastalmente identificato come:

Abitazione: Sez. NCT – foglio 7, mappale 199, subalterno 3

Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 4 vani – Superficie catastale mq. 86 - Rendita: € 126,02.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **68.000,00 (euro sessantottomila/00)**. (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **58.000,00 (euro cinquantottomila/00)** (vedasi analisi estimativa allegato II)

LOTTO 2/4

Per quanto concerne l'immobile catastalmente identificato come:

Abitazione: Sez. NCT – foglio 7, mappale 199, subalterno 4

Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 4,5 vani – Superficie catastale mq. 84 - Rendita: € 141,77.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **67.000,00 (euro sessantasettemila/00)**. (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **57.000,00 (euro cinquantasettemila/00)** (vedasi analisi estimativa allegato II)

LOTTO 3/4

Per quanto concerne l'immobile catastalmente identificato come:

Abitazione: Sez. NCT – foglio 7, mappale 199, subalterno 5

Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 3 vani – Superficie catastale mq. 66 - Rendita: € 94,51.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **60.000,00 (euro sessantamila/00)**. (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **51.000,00 (euro cinquantunomila/00)** (vedasi analisi estimativa allegato II)

LOTTO 4/4

Per quanto concerne l'immobile catastalmente identificato come:

Abitazione: Sez. NCT – foglio 7, mappale 199, subalterno 6

Categoria A/4 – Classe 3 – Consistenza 7,5 vani – Superficie catastale mq. 261 - Rendita: € 170,43.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **88.000,00 (euro ottantottomila/00)**. (vedasi analisi estimativa allegato I)

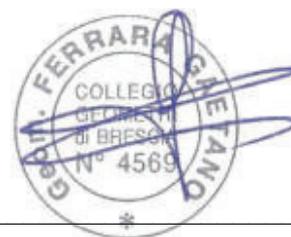
Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **75.000,00 (euro settantacinquemila/00)** (vedasi analisi estimativa allegato II)

4. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto **Geom. Gaetano Ferrara**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4569, con sede legale in Brescia, via Pasubio 6, Tel. 0305233812, posta elettronica info@geometraferrara.com, PEC gaetano.ferrara1@geopec.it, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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



Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 22/04/2020

5. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

- Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
- Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
- Elaborati fotografici degli esterni (allegato III)
- Elaborato fotografico degli interni (allegato III)
- Elaborati grafici riportanti le difformità riscontrate rispetto alle planimetrie catastali agli atti (allegato IV)
- Elaborati grafici relativi allo stato di fatto rilevato (allegato V)
- Elaborati grafici relativi allo stato di fatto preesistente il PdC 25/06 (allegato V)
- Elaborati grafici di raffronto riportanti le difformità riscontrate (allegato V)
- Elaborati grafici per calcolo superfici propedeutiche al calcolo della sanatoria (allegato V)
- Tabella s.u. – s.n.r. di rilievo (allegato V)
- Tabella s.u. – s.n.r. di preesistenti (allegato V)
- Tabella s.e.l. – e commerciale di rilievo (allegato V)
- C.M.E. propedeutico al calcolo oneri per sanatoria delle difformità riscontrate per ogni lotto (allegato V)
- Calcolo di massima oneri per la sanatoria edilizia delle difformità riscontrate per ogni lotto (allegato V)
- Calcolo millesimi di proprietà delle parti comuni per ogni lotto (allegato V)
- Tabelle di calcolo dei millesimi di proprietà parti comuni propedeutico alla stima del valore (allegato V)
- Listino Pro Brixia, listino OMI, listino Borsino Immobiliare (allegato V)
- Copia atto di provenienza (allegato VI)
- Attestazione Agenzie Entrate comprovante l'assenza/presenza di contratti di locazione (allegato VII)
- Estratti strumenti urbanistici (allegato VIII)
- Estratto mappa catastale (allegato IX)
- Visure catastali storiche per immobile (allegato IX)
- Planimetrie catastali a sistema (allegato IX)
- Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili (allegato IX)
- Copia titoli autorizzativi recuperati presso l'ufficio tecnico del Comune di Fiesse (allegato X)
- Copia permesso di agibilità / abitabilità

- Copia eventuali convenzioni urbanistiche (allegato X)
- Estratto CDU – Certificato Destinazione Urbanistica
- Comunicazioni con l'ufficio tecnico del Comune di Fiesse (allegato XI)
- Ispezione ipotecaria telematica (allegato XII)
- Eventuali spese condominiali arretrate
- Certificato di stato di famiglia propedeutico a verifica di soggetti eventualmente residenti (allegato XIII)
- Certificato di matrimonio con annotazioni
- Visura camerale storica (allegato IV)
- Attestato di Certificazione Energetica (solo se presente) (allegato IV)

6. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

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

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

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹⁴ *Loft: può essere anche un attico.*

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

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

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

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

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

²⁰ *Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In*

questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

³⁵ **Rapporto mercantile superficario (n_i):** 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: $n = p_i : p_1$

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

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

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

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

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

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

⁴² **Area condominiale:** spazi coperti o scoperti, attrezzati e non, di pertinenza di fabbricato condominiale.

⁴³ **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: $S_1 + \sum n \cdot S_i$

⁴⁴ *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).*

⁴⁵ *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.*

⁴⁶ *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

⁴⁷ *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).*

⁴⁸ *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.*

⁴⁹ *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).*

⁵⁰ *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.*

⁵¹ *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).*

⁵² *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

⁵³ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

⁵⁴ *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.*

⁵⁵ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁵⁶ *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.*

⁵⁷ *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.*

⁵⁸ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

⁵⁹ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁶⁰ *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.*

⁶¹ *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.*

⁶² *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

⁶³ *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).*

⁶⁴ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

⁶⁵ *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.*

⁶⁶ *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.*

⁶⁷ *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).*

⁶⁸ *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.*

⁶⁹ *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.*

⁷⁰ *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.*

⁷¹ *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).*

⁷² *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

⁷³ *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

⁷⁴ *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.*

⁷⁵ *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*

⁷⁶ *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.*

⁷⁷ *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.*

⁷⁸ *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.*

⁷⁹ *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.*

⁸⁰ *Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:*

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

⁸¹ *Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*

⁸² *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

⁸³ *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

⁸⁴ *Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.*

⁸⁵ *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

⁸⁶ *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

⁸⁷ *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.*

⁸⁸ *Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.*

⁸⁹ *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

⁹⁰ *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.*

⁹¹ *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*

⁹² *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*

⁹³ *Loft: può essere anche un attico.*

⁹⁴ *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.*

⁹⁵ *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.*

⁹⁶ *Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.*

⁹⁷ *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.*

⁹⁸ *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.*

⁹⁹ *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.

¹⁰⁰ **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.

¹⁰¹ **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.

¹⁰² **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.

¹⁰³ **Fase del mercato immobiliare:** è riferita all'andamento ciclico del mercato.

¹⁰⁴ **Recupero:** i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

¹⁰⁵ **Espansione:** i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

¹⁰⁶ **ContraZIONE:** i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

¹⁰⁷ **Recessione:** i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

¹⁰⁸ **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.

¹⁰⁹ **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.

¹¹⁰ **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.

¹¹¹ **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.

¹¹² **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

¹¹³ **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.

¹¹⁴ **Rapporto mercantile superficario (ni) :** riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) p_i di una superficie secondaria generica x_i (con $i=2,3,\dots,k$) e il prezzo unitario (o marginale) p_1 della superficie principale x_1 nel modo seguente: $n = p_i : p_1$

¹¹⁵ **Soffitta:** locale o insieme di locali con finiture minime adibiti a deposito.

¹¹⁶ **Mansarda:** locale o insieme di locali che hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, nel caso in cui la mansarda sia direttamente collegata all'appartamento sottostante la sua superficie deve essere computata insieme alla superficie principale (mansarda abitabile) oppure locale o insieme di locali che non hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, la superficie deve essere computata come superficie accessoria (mansarda non abitabile).

¹¹⁷ **Taverna:** locale interrato o seminterrato con finiture civili, spesso anche dotato di servizio igienico e zona cottura.

¹¹⁸ **Cantina:** locale interrati o seminterrato destinato a deposito, con finiture minime.

¹¹⁹ **Sgombero:** locale (interno o esterno) adibito a ripostiglio in quanto deposito degli ingombri, masserizie e oggetti vari.

¹²⁰ **Area condominiale:** spazi coperti o scoperti, attrezzati e non, di pertinenza di fabbricato condominiale.

¹²¹ **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: $S_1 + \sum n. S_i$

¹²² *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).*

¹²³ *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.*

¹²⁴ *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

¹²⁵ *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).*

¹²⁶ *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.*

¹²⁷ *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).*

¹²⁸ *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.*

¹²⁹ *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).*

¹³⁰ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

¹³¹ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

¹³² *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.*

¹³³ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹³⁴ *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.*

¹³⁵ *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.*

¹³⁶ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

¹³⁷ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹³⁸ *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.*

¹³⁹ *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.*

¹⁴⁰ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

¹⁴¹ *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).*

¹⁴² *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

¹⁴³ *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.*

¹⁴⁴ *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.*

¹⁴⁵ *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).*

¹⁴⁶ *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.*

¹⁴⁷ *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.*

¹⁴⁸ *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.*

¹⁴⁹ *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).*

¹⁵⁰ *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

¹⁵¹ *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

¹⁵² *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.*

¹⁵³ *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*

¹⁵⁴ *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.*

¹⁵⁵ *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.*

¹⁵⁶ *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.*

¹⁵⁷ *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.*

¹⁵⁸ *Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:*

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

¹⁵⁹ *Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*

¹⁶⁰ *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

¹⁶¹ *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

¹⁶² *Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.*

¹⁶³ *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

¹⁶⁴ *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

¹⁶⁵ *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.*

¹⁶⁶ *Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.*

¹⁶⁷ *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

¹⁶⁸ *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.*

¹⁶⁹ *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*

¹⁷⁰ *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*

¹⁷¹ *Loft: può essere anche un attico.*

¹⁷² *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.*

¹⁷³ *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.*

¹⁷⁴ *Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.*

¹⁷⁵ *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.*

¹⁷⁶ *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.*

¹⁷⁷ *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.

¹⁷⁸ **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.

¹⁷⁹ **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.

¹⁸⁰ **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.

¹⁸¹ **Fase del mercato immobiliare:** è riferita all'andamento ciclico del mercato.

¹⁸² **Recupero:** i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

¹⁸³ **Espansione:** i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

¹⁸⁴ **ContraZIONE:** i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

¹⁸⁵ **Recessione:** i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

¹⁸⁶ **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.

¹⁸⁷ **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.

¹⁸⁸ **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.

¹⁸⁹ **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.

¹⁹⁰ **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

¹⁹¹ **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.

¹⁹² **Rapporto mercantile superficario (ni) :** riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) p_i di una superficie secondaria generica x_i (con $i=2,3,\dots,k$) e il prezzo unitario (o marginale) p_1 della superficie principale x_1 nel modo seguente: $n = p_i : p_1$

¹⁹³ **Soffitta:** locale o insieme di locali con finiture minime adibiti a deposito.

¹⁹⁴ **Mansarda:** locale o insieme di locali che hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, nel caso in cui la mansarda sia direttamente collegata all'appartamento sottostante la sua superficie deve essere computata insieme alla superficie principale (mansarda abitabile) oppure locale o insieme di locali che non hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, la superficie deve essere computata come superficie accessoria (mansarda non abitabile).

¹⁹⁵ **Taverna:** locale interrato o seminterrato con finiture civili, spesso anche dotato di servizio igienico e zona cottura.

¹⁹⁶ **Cantina:** locale interrati o seminterrato destinato a deposito, con finiture minime.

¹⁹⁷ **Sgombero:** locale (interno o esterno) adibito a ripostiglio in quanto deposito degli ingombri, masserizie e oggetti vari.

¹⁹⁸ **Area condominiale:** spazi coperti o scoperti, attrezzati e non, di pertinenza di fabbricato condominiale.

¹⁹⁹ **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: $S_1 + \sum n. S_i$

²⁰⁰ *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).*

²⁰¹ *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.*

²⁰² *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

²⁰³ *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).*

²⁰⁴ *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.*

²⁰⁵ *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).*

²⁰⁶ *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.*

²⁰⁷ *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).*

²⁰⁸ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

²⁰⁹ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

²¹⁰ *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.*

²¹¹ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

²¹² *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.*

²¹³ *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.*

²¹⁴ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

²¹⁵ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

²¹⁶ *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.*

²¹⁷ *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.*

²¹⁸ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

²¹⁹ *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).*

²²⁰ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

²²¹ *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.*

²²² *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.*

²²³ *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).*

²²⁴ *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.*

²²⁵ *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.*

²²⁶ *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.*

²²⁷ *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).*

²²⁸ *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

²²⁹ *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

²³⁰ *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.*

²³¹ *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*

²³² *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.

²³³ *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.*

²³⁴ *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.*

²³⁵ *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.*

²³⁶ *Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:*

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

²³⁷ *Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*

²³⁸ *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

²³⁹ *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

²⁴⁰ *Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.*

²⁴¹ *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

²⁴² *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

²⁴³ *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.*

²⁴⁴ *Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.*

²⁴⁵ *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

²⁴⁶ *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.*

²⁴⁷ *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*

²⁴⁸ *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*

²⁴⁹ *Loft: può essere anche un attico.*

²⁵⁰ *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.*

²⁵¹ *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.*

²⁵² *Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.*

²⁵³ *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.*

²⁵⁴ *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.*

²⁵⁵ *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.

²⁵⁶ **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.

²⁵⁷ **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.

²⁵⁸ **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.

²⁵⁹ **Fase del mercato immobiliare:** è riferita all'andamento ciclico del mercato.

²⁶⁰ **Recupero:** i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

²⁶¹ **Espansione:** i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

²⁶² **Contraazione:** i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

²⁶³ **Recessione:** i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

²⁶⁴ **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.

²⁶⁵ **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.

²⁶⁶ **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.

²⁶⁷ **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.

²⁶⁸ **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

²⁶⁹ **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.

²⁷⁰ **Rapporto mercantile superficario (ni) :** riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) p_i di una superficie secondaria generica x_i (con $i=2,3,...,k$) e il prezzo unitario (o marginale) p_1 della superficie principale x_1 nel modo seguente: $n = p_i : p_1$

²⁷¹ **Soffitta:** locale o insieme di locali con finiture minime adibiti a deposito.

²⁷² **Mansarda:** locale o insieme di locali che hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, nel caso in cui la mansarda sia direttamente collegata all'appartamento sottostante la sua superficie deve essere computata insieme alla superficie principale (mansarda abitabile) oppure locale o insieme di locali che non hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, la superficie deve essere computata come superficie accessoria (mansarda non abitabile).

²⁷³ **Taverna:** locale interrato o seminterrato con finiture civili, spesso anche dotato di servizio igienico e zona cottura.

²⁷⁴ **Cantina:** locale interrati o seminterrato destinato a deposito, con finiture minime.

²⁷⁵ **Sgombero:** locale (interno o esterno) adibito a ripostiglio in quanto deposito degli ingombri, masserizie e oggetti vari.

²⁷⁶ **Area condominiale:** spazi coperti o scoperti, attrezzati e non, di pertinenza di fabbricato condominiale.

²⁷⁷ **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: $S_1 + \sum n. S_i$

²⁷⁸ *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).*

²⁷⁹ *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.*

²⁸⁰ *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

²⁸¹ *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).*

²⁸² *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.*

²⁸³ *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).*

²⁸⁴ *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.*

²⁸⁵ *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).*

²⁸⁶ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

²⁸⁷ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

²⁸⁸ *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.*

²⁸⁹ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

²⁹⁰ *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.*

²⁹¹ *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.*

²⁹² *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

²⁹³ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

²⁹⁴ *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.*

²⁹⁵ *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.*

²⁹⁶ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

²⁹⁷ *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).*

²⁹⁸ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

²⁹⁹ *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.*

³⁰⁰ *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.*

³⁰¹ *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).*

³⁰² *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.*

³⁰³ *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.*

³⁰⁴ *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.*

³⁰⁵ *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).*

³⁰⁶ *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

³⁰⁷ *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

³⁰⁸ *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.*

³⁰⁹ *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*

³¹⁰ *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.*

³¹¹ *Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire della corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.*

³¹² *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.*

³¹³ *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.*

³¹⁴ *Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)*: le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.

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

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

³¹⁵ *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.

³¹⁶ *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.).

³¹⁷ *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.

³¹⁸ *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.

³¹⁹ *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.

³²⁰ *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.

³²¹ *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.

³²² *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.

³²³ *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.