

Rapporto di valutazione - Esecuzione Immobiliare nr 764/2019

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 764-2019

Riunita alla procedura n.

Giudice delegato: Dr. PERNIGOTTO ALESSANDRO

Anagrafica

Creditore procedente: CF LIBERTY SERVICING SPA

Rappresentato dall'Avvocato Andrea Mina

Esecutato Omissis

Rappresentato dall'Avvocato /

Intervenuti alla data di stima Agenzia delle entrate-Riscossione

Rappresentato dal Procuratore BUZZI ERMANNO

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

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto :	10/01/2020
Conferimento d'incarico di stima e giuramento :	16/01/2020
Data della consegna del rapporto di valutazione :	11/05/2020
Udienza per la determinazione della modalità di vendita :	11/03/2020
Istanza di proroga (90 giorni)	06/02/2020

Identificazione dei lotti

I beni da peritare sono terreni, appartamento e immobile produttivo agricolo in Chiari (BS). Si formano tre lotti: lotto 1 terreno identificato nel catasto terreni foglio 43, mappale 126, lotto 2 terreni identificati nel catasto terreni foglio 34, mappali 62 e 158, lotto 3 gli edifici censiti nel catasto fabbricati foglio 34 sezione NCT mappale 57, sub 1 e 2. La scelta è derivata dalle seguenti motivazioni: lotto 1 e 2, i terreni sono sempre alienabili separatamente e sono stato suddivisi per ubicazione, lotto 3 rappresenta un cascina agricola con appartamento posta all'interno del terreno mappale 155 ed è quindi preferibile alienare il tutto in unico lotto, diversamente si dovrebbero generare frazionamenti o servitù.

Nulla vieta di porre in vendita in unico lotto tutti gli immobili sommando i valori peritati anche se a parere del sottoscritto perito la scelta non agevola l'eventuale alienazione dei beni, con abbassamento dell'appetibilità degli immobili.



LOTTO NR. 1 di 3

Descrizione sintetica Trattasi di terreno a giacitura piana di forma triangolare

Ubicazione Comune di Chiari

Identificativi catastali Foglio 43 particella 126

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà Proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato **€. 117.500,00 (euro centodiciasettemila-cinquecento/00).**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **€. 105.500,00 (euro centocinquemilacinquecento/00).**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

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

Audit documentale e Due Diligence

Conformità catastale Si No

Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato Si No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Si No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Si No



Limitazioni

Assunzioni limitative Si No

Condizioni limitative Si No

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

ISCRIZIONE del 27/05/2014 - Registro Particolare 2788 Registro Generale 16778 Pub-

blico ufficiale CUOCO ALFONSO Repertorio 19265/10398 del 20/05/2014 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2049 del 09/04/2015 (MODIFICA DI CONTRATTO DI MUTUO)

2. Annotazione n. 6510 del 14/10/2015 (MODIFICA DI CONTRATTO DI MUTUO)

3. Annotazione n. 2891 del 13/04/2016 (MODIFICA DI CONTRATTO DI MUTUO)

TRASCRIZIONE del 03/06/2016 - Registro Particolare 13407 Registro Generale 21782

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6439/2016 del 28/04/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11105 del 27/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 10/11/2017 - Registro Particolare 30224 Registro Generale 49827

Pubblico ufficiale RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A. Repertorio 127/2017 del

11/10/2017 ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA

TRASCRIZIONE del 04/06/2019 - Registro Particolare 15653 Registro Generale 24945



Pubblco ufficiale TRIBUNALE BRESCIA Repertorio 16964/2018 del 19/02/2019 ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

TRASCRIZIONE del 06/11/2019 - Registro Particolare 30296 Registro Generale 48495

Pubblco ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 11952/2019 del 25/10/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



LOTTO NR. 2 di 3

Descrizione sintetica Trattasi di terreni agricoli di forma irregolare a giacenza piana suddivisi tra loro da una roggia.

Ubicazione Via Olmi Chiari (Bs)

Identificativi catastali Foglio 34 mappale 62 e 158

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà Proprietà

Divisibilità dell'immobile No

Più probabile valore in libero mercato **€. 47.200,00 (euro quarantasettemiladuecento/00).**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **€. 42.500,00 (euro quarantaduemilacinquecento/00).**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

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

Audit documentale e Due Diligence

Conformità catastale Si No

Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato Si No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Si No



Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Si No

Limitazioni

Assunzioni limitative Si No

Condizioni limitative Si No

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Solo per mappale 62

TRASCRIZIONE del 25/02/1999 - Registro Particolare 3853 Registro Generale 5605

Pubblico ufficiale REGIONE LOMBARDIA Repertorio 3499 del 13/10/1995 ATTO

AMMINISTRATIVO - DELIBERA DI FUSIONE

ISCRIZIONE del 27/05/2014 - Registro Particolare 2788 Registro Generale 16778 Pub-

blico ufficiale CUOCO ALFONSO Repertorio 19265/10398 del 20/05/2014 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2049 del 09/04/2015 (MODIFICA DI CONTRATTO DI MUTUO)

2. Annotazione n. 6510 del 14/10/2015 (MODIFICA DI CONTRATTO DI MUTUO)

3. Annotazione n. 2891 del 13/04/2016 (MODIFICA DI CONTRATTO DI MUTUO)

Solo per mappale 158

TRASCRIZIONE del 07/04/2015 - Registro Particolare 7542 Registro Generale 11308

Pubblico ufficiale SANTUS ARMANDO Repertorio 50233/22925 del 12/03/2015 ATTO

TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO



Formalità di riferimento: Trascrizione n. 28229 del 1999

TRASCRIZIONE del 03/06/2016 - Registro Particolare 13407 Registro Generale 21782

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6439/2016 del 28/04/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11105 del 27/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 04/06/2019 - Registro Particolare 15653 Registro Generale 24945

Pubblico ufficiale TRIBUNALE BRESCIA Repertorio 16964/2018 del 19/02/2019 ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

TRASCRIZIONE del 06/11/2019 - Registro Particolare 30296 Registro Generale 48495

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 11952/2019 del 25/10/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



LOTTO NR. 3 di 3

Descrizione sintetica trattasi di cascina con corte e terreni agricoli

Ubicazione Via Beata Vergine Caravaggio 8

Identificativi catastali Foglio 34 Mappali 155 NCT e Mappale 57 sub. 1 e 2 NCEU.

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà Proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato **€. 627.500,00 (euro seicentoventisettemilacinquecento/00).**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **€. 565.000,00 (euro cinquecentosessantacinquemila/00).**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

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

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No

Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato Si No

Spese condominiali arretrate Si No



Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Si No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Si No

Limitazioni

Assunzioni limitative Si No

Condizioni limitative Si No

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

ISCRIZIONE del 27/05/2014 - Registro Particolare 2788 Registro Generale 16778 Pubblico ufficiale CUOCO ALFONSO Repertorio 19265/10398 del 20/05/2014 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2049 del 09/04/2015 (MODIFICA DI CONTRATTO DI MUTUO)

2. Annotazione n. 6510 del 14/10/2015 (MODIFICA DI CONTRATTO DI MUTUO)

3. Annotazione n. 2891 del 13/04/2016 (MODIFICA DI CONTRATTO DI MUTUO)

TRASCRIZIONE del 03/06/2016 - Registro Particolare 13407 Registro Generale 21782

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6439/2016 del 28/04/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11105 del 27/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 04/06/2019 - Registro Particolare 15653 Registro Generale 24945

Pubblico ufficiale TRIBUNALE BRESCIA Repertorio 16964/2018 del 19/02/2019 ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO



TRASCRIZIONE del 06/11/2019 - Registro Particolare 30296 Registro Generale 48495

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 11952/2019 del 25/10/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Indice

LOTTO N°1	14
1. Inquadramento dell'immobile	14
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	15
3. Audit documentale e Due Diligence	16
3.2 Rispondenza catastale	17
3.3 Verifica della titolarità	18
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	20
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	20
LOTTO N°2	22
1. Inquadramento dell'immobile	22
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	23
3. Audit documentale e Due Diligence	25
3.2 Rispondenza catastale	25
3.3 Verifica della titolarità	26
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	28
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	29
LOTTO N°3	31
1. Inquadramento dell'immobile	31
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	34
3. Audit documentale e Due Diligence	39
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	39
3.2 Rispondenza catastale	42
3.3 Verifica della titolarità	43



4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	45
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	46
COMUNE A TUTTI I LOTTI	48
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	48
7. Analisi estimativa	49
8. Riepilogo dei valori di stima	52
9. Dichiarazione di rispondenza	54
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	55



LOTTO N°1

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

Provincia : Brescia Comune : Chiari

Frazione : Località :

Quartiere : Via/Piazza :

Civico n. :

Zona

Urbana Centrale Semicentrale Periferica

Extra urbana Agricola Industriale Artigianale

Residenziale

Mappa geografica (google Maps)



Destinazione urbanistica dell'immobile³

Residenziale Direzionale⁴ Commerciale

Turistico – ricettivo Industriale Artigianale

Terziario⁵ Sportiva Agricolo



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

Indicare se l'immobile è

 indipendente in condominio**Caratteristiche generali dell'immobile**

Trattasi di terreno agricolo di forma triangolare a giacenza piana attualmente incolto.

Dimensione¹² Piccola Media Grande**Caratteri domanda e offerta¹³** Lato acquirente Privato Società Cooperativa Ente Lato venditore Privato Società Cooperativa Ente**Forma di mercato¹⁴** Concorrenza monopolistica¹⁵ Concorrenza monopolistica ristretta¹⁶ Oligopolio¹⁷ Monopolio¹⁸ Monopolio bilaterale¹⁹**Filtering²⁰** Assente Up Down**Fase del mercato immobiliare²¹** Recupero²² Espansione²³ Contrazione²⁴ Recessione²⁵**2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione****DATO IMMOBILIARE²⁶**

Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.

Descrizione sintetica dell'immobile ²⁷

Trattasi di terreno agricolo di forma triangolare a giacenza piana attualmente incolto.

Identificazione catastale²⁸

Comune Censuario

Tipologia Catasto Terreni Fabbricati

Foglio 43 Sezione / Particella 126 Subalterno /

Confini

Nord particella 262 Sud particella 125

Est particella 125 Ovest particella 262

Per una migliore identificazione si vedano gli allegati catastali.

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 07/02/2020

Consistenza

Desunto graficamente da Visura Catastale

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale Catastale mq 13.050

Caratteristiche qualitative

Inquinamento

Atmosferico Assente Presente

Acustico Assente Presente

Elettromagnetico Assente Presente

Ambientale Assente Presente

3. Audit documentale e Due Diligence ²⁹



Situazione urbanisticaStrumento urbanistico Vigente AdottatoConvenzione Urbanistica No SiCessioni diritti edificatori No Si**Limitazioni urbanistiche**Vincoli urbanistici No SiVincoli ambientali No SiVincoli paesaggistici No Si

Si veda certificato di destinazione urbanistica allegato.

3.2 Rispondenza catastale³⁰

Immobile identificato in mappa al Foglio 43 particella 126 Qualità Seminativo Irriguo

Classe 2 superficie ha 1 are 30 ca 50 reddito domenicale €. 117,95 e reddito agrario

€. 128,06

Documentazione visionata

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

Elenco documentazione visionata

 Visura storica Catasto Terreni Visura storica Catasto Fabbricati Scheda catastale Elaborato planimetrico di subalternazione Elenco immobili Estratto mappa Tipo Mappale Tipo Frazionamento Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 16/01/2020



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **Geom. Carlo Gandossi**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 3229, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119, posta elettronica info@studiogandossi.it – posta certificata carlo.gandossi@geopec.it, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

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

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

Note

3.3 Verifica della titolarità ³¹

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Delibera di fusione della Regione Lombardia

- Data atto : 13/10/1995

- Repertorio : 3499

- Estremi Trascrizione : Brescia del 25/02/1999 ai numeri 5605/3853

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : Delibera di fusione della Regione Lombardia

- Data atto : 13/10/1995



- Repertorio : 3499

- Estremi Trascrizione : Brescia del 25/02/1999 ai numeri 5605/3853

Quota di proprietà Intera [1/1] Parte

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù Sono presenti servitù

da titolo : Atto pubblico amministrativo di Rete Ferroviaria Italiana

S.p.A. con sede in Milano in data 10/11/2017 Rep. N°127/2017 (trattasi di servitù di elettrodotto)

apparenti:

Vincoli No Si

Parte del terreno ricade in Rispetto stradale - art. 39.1 NTA Vigenti e Fascia di rispetto elettrodotto - art. 39.4 NTA Vigenti

Oneri No Si

Pesi No Si

Gravami No Si

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

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

Tipo di contratto

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto



Estremi registrazione

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

Si No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa) 04/02/2020

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

L'area come da certificato di destinazione urbanistica è interessata dai seguenti vincoli:

- Rispetto stradale

- Fascia di rispetto elettrodotto

È presente una servitù coattiva in forza di atto pubblico amministrativo di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. con sede in Milano in data 10/11/2017 Rep. N°127/2017 (trattasi di servitù di elettrodotto) trascritta in data 10/11/2017 a Milano ai numeri 49827/30224 (TRASCRIZIONE del 10/11/2017 - Registro Particolare 30224 Registro Generale 49827 Pubblico ufficiale RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A. Repertorio 127/2017 del 11/10/2017)

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

ISCRIZIONE del 27/05/2014 - Registro Particolare 2788 Registro Generale 16778

Pubblico ufficiale CUOCO ALFONSO Repertorio 19265/10398 del 20/05/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2049 del 09/04/2015 (MODIFICA DI CONTRATTO DI MUTUO)

2. Annotazione n. 6510 del 14/10/2015 (MODIFICA DI CONTRATTO DI MUTUO)

3. Annotazione n. 2891 del 13/04/2016 (MODIFICA DI CONTRATTO DI MUTUO)

TRASCRIZIONE del 03/06/2016 - Registro Particolare 13407 Registro Generale 21782

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6439/2016 del 28/04/2016 -

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

1. Annotazione n. 11105 del 27/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 04/06/2019 - Registro Particolare 15653 Registro Generale 24945

Pubblico ufficiale TRIBUNALE BRESCIA Repertorio 16964/2018 del 19/02/2019 - ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

TRASCRIZIONE del 06/11/2019 - Registro Particolare 30296 Registro Generale 48495

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 11952/2019 del 25/10/2019 -

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



LOTTO N°2

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO³³

Localizzazione³⁴

Provincia : Brescia

Comune : Chiari

Frazione :

Località :

Quartiere :

Via : Olmi

Civico n. : SN

Zona

Urbana

Centrale

Semicentrale

Periferica

Extra urbana

Agricola

Industriale

Artigianale

Residenziale

Mappa geografica (google maps)



Destinazione urbanistica dell'immobile³⁵

Residenziale

Direzionale³⁶

Commerciale

Turistico – ricettivo

Industriale

Artigianale

Terziario³⁷

Sportiva

Agricolo



Tipologia immobiliare³⁸ Terreno Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione): nuovo³⁹ ristrutturato⁴⁰ seminuovo⁴¹ usato⁴² rudere⁴³

Indicare se l'immobile è

 indipendente in condominio**Caratteristiche generali dell'immobile**

Trattasi di terreni agricoli di forma irregolare a giacenza piana suddivisi tra loro da una roggia.

Dimensione⁴⁴ Piccola Media Grande**Caratteri domanda e offerta⁴⁵** Lato acquirente Privato Società Cooperativa Ente Lato venditore Privato Società Cooperativa Ente**Forma di mercato⁴⁶** Concorrenza monopolistica⁴⁷ Concorrenza monopolistica ristretta⁴⁸ Oligopolio⁴⁹ Monopolio⁵⁰ Monopolio bilaterale⁵¹**Filtering⁵²** Assente Up Down**Fase del mercato immobiliare⁵³** Recupero⁵⁴ Espansione⁵⁵ Contrazione⁵⁶ Recessione⁵⁷**2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

DATO IMMOBILIARE⁵⁸

Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.

Descrizione sintetica dell'immobile ⁵⁹

Trattasi di terreni agricoli di forma irregolare a giacenza piana suddivisi tra loro da una roggia.

Identificazione catastale⁶⁰

Comune Censuario

Tipologia Catasto Terreni Fabbricati

Foglio 34 Particella 62 e 158

Confini per il mappale 62

Nord Roggia Sud Via Olmi

Est Roggia Ovest particella 147

Confini per il mappale 158

Nord particella 157 Sud Via Olmi e Roggia

Est Roggia Ovest Roggia

Per una migliore identificazione si vedano gli allegati catastali.

Consistenza

Superficie principale Catastale mq 13.050

Inquinamento

Atmosferico Assente Presente

Acustico Assente Presente

Elettromagnetico Assente Presente

Ambientale Assente Presente



3. Audit documentale e Due Diligence⁶¹

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

Convenzione Urbanistica No Si

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No Si

Gli immobili ricadono nei seguenti vincoli quali Rispetto stradale - art. 39.1 NTA Vigenti

e Rispetto ossigenodotto - art. 39.3 NTA Vigenti

Si veda certificato di destinazione urbanistica allegato.

Vincoli ambientali No Si

Vincoli paesaggistici No Si

3.2 Rispondenza catastale⁶²

Immobile identificato in mappa al Foglio 34 particella:

- 62 Qualità Bosco Ceduo Classe 1 superficie are 02 ca 00 reddito domenicale

€. 0,72 e reddito agrario €. 0,06;

- 158 Qualità Seminativo Irriguo Classe 1 superficie are 50 ca 50 reddito dome-

nicale €. 48,25 e reddito agrario €. 54,77

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio

Da siti web : **SISTER**

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni Visura storica Catasto Fabbricati



Scheda catastale Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili Estratto mappa

Tipo Mappale Tipo Frazionamento

Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 16/01/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **Geom. Carlo Gandossi**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 3229, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119, posta elettronica info@studiogandossi.it – posta certificata carlo.gandossi@geopec.it, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

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

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

Note

3.3 Verifica della titolarità⁶³

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Delibera di fusione della Regione Lombardia

- Data atto : 13/10/1995



- Repertorio : 3499

- Estremi Trascrizione : Brescia del 25/02/1999 ai numeri 5605/3853

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : Delibera di fusione della Regione Lombardia

- Data atto : 13/10/1995

- Repertorio : 3499

- Estremi Trascrizione : Brescia del 25/02/1999 ai numeri 5605/3853

Quota di proprietà Intera [1/1] Parte

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù Sono presenti servitù

da titolo : Sottoscrizione autenticata notaio Armando Santus di Bergamo del 12/03/2015 rep. 50233 trascritta in data 07/04/2015 ai numeri 113308/7542 (rinnovo servitù di gasdotto) sul mappale 158

apparenti:

Vincoli No Si

Foglio 34 Mappale. 158: parte del mappa ricade in Rispetto stradale - art. 39.1 e rispetto ossigenodotto.

Si veda certificato di destinazione urbanistica.

Oneri No Si

Pesi No Si

Gravami No Si

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi



dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

Tipo di contratto Affitto

€/anno €. 4.445,00 comprendente anche gli immobili di cui al lotto 3

Rata posticipata semestrale con scadenza al 30/06 e 10/11

Durata in anni 15 anni

Scadenza contratto 10/11/2025

Estremi registrazione Ufficio di Brescia 2 sportello di Orzinuovi in data 28 dicembre

2010 n. 5372 serie 3

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

Sì No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa) 04/02/2020 e 27/02/2020

Si specifica quanto segue: in data 04/02/2020 l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Chiari

dichiara che non sono presenti contratti d'affitto sugli immobili. Al sopralluogo è stato

fornito dall'occupante contratto d'affitto (come sopra specificato) riportante gli estremi

di registrazione dell'Agenzia delle Entrate. Il 27/02/2020 da una ulteriore verifica

presso l'Agenzia delle Entrate è risultato contratto affitto come fornito dall'occupante.

Si è richiesta copia, ma causa emergenza sanitaria in corso, non è possibile reperirla

e per questa ragione si allega quello fornito dall'occupante.

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁶⁴

Solo per mappale 158



È presente la servitù per gasdotto rinnovata con sottoscrizione autenticata notaio Armando Santus di Bergamo del 12/03/2015 rep. 50233 trascritta in data 07/04/2015 ai numeri 113308/7542 sul mappale 158

Gli immobili ricadono nei seguenti vincoli quali Rispetto stradale - art. 39.1 NTA Vigenti e Rispetto ossigenodotto - art. 39.3 NTA Vigenti
Si veda certificato di destinazione urbanistica allegato.

È presente un contratto d'affitto con scadenza 10/11/2025.

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

ISCRIZIONE del 27/05/2014 - Registro Particolare 2788 Registro Generale 16778 Pubblico ufficiale CUOCO ALFONSO Repertorio 19265/10398 del 20/05/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2049 del 09/04/2015 (MODIFICA DI CONTRATTO DI MUTUO)
2. Annotazione n. 6510 del 14/10/2015 (MODIFICA DI CONTRATTO DI MUTUO)
3. Annotazione n. 2891 del 13/04/2016 (MODIFICA DI CONTRATTO DI MUTUO)

TRASCRIZIONE del 03/06/2016 - Registro Particolare 13407 Registro Generale 21782 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6439/2016 del 28/04/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11105 del 27/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)



TRASCRIZIONE del 04/06/2019 - Registro Particolare 15653 Registro Generale 24945

Pubblico ufficiale TRIBUNALE BRESCIA Repertorio 16964/2018 del 19/02/2019 ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

TRASCRIZIONE del 06/11/2019 - Registro Particolare 30296 Registro Generale 48495

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 11952/2019 del 25/10/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



LOTTO N°3

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO⁶⁵

Localizzazione⁶⁶

Provincia : Brescia Comune : Chiari

Frazione : Località :

Quartiere : Via: Beata Vergine

Civico n. : 8

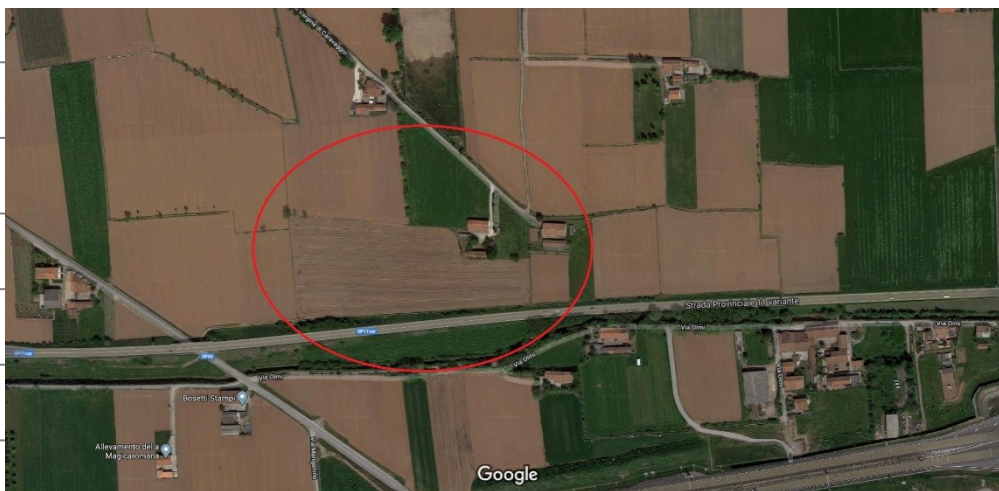
Zona

Urbana Centrale Semicentrale Periferica

Extra urbana Agricola Industriale Artigianale

Residenziale

Mappa geografica (maps)



Destinazione urbanistica dell'immobile⁶⁷

Residenziale Direzionale⁶⁸ Commerciale

Turistico – ricettivo Industriale Artigianale

Terziario⁶⁹ Sportiva Agricolo



Tipologia immobiliare⁷⁰ Terreno Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione): nuovo⁷¹ ristrutturato⁷² seminuovo⁷³ usato⁷⁴ rudere⁷⁵

Indicare se l'immobile è

 indipendente in condominio**Tipologia edilizia dei fabbricati⁷⁶** fabbricato storico fabbricato singolo fabbricato in linea fabbricato rurale fabbricato a schiera fabbricato bifamigliare fabbricato tipico fabbricato a corte**Tipologia edilizia unità immobiliari⁷⁷** appartamento appartamento (attico) appartamento (loft)⁷⁸ villa villino villetta a schiera autorimessa (garage/box) posto auto coperto (fabbricato) posto auto coperto (tettoia) posto auto scoperto cantina (locale di sgombero) altro Cascina Agricola**Caratteristiche generali dell'immobile***Descrizione sintetica*

Trattasi di cascina a corte con terreno: l'immobile è costituito da fabbricato principale con al piano terra portico, cucina con due locali, sgombero, bagno, scala di accesso al piano primo con due locali e loggia. Corpo secondario con al piano terra deposito e portico, al piano primo loggia. Vi sono poi dei piccoli accessori adibiti a ripostigli con portico. Ad eccezione del corpo principale che è in discreto stato di manutenzione, il corpo secondario e gli accessori sono in pessimo stata di conservazione con strutture



portanti precarie con lastre di copertura in fibrocemento probabilmente contenente
amianto.

È poi presente una edificio in legno posto in adiacenza all'accesso della cascina.

Struttura in elevazione: muratura portante

Solai : parte ad arco intonacato, parte laterocemento intonacato, parte in legno

Copertura : parte con coppi, parte con fibrocemento probabilmente contenente
amianto

Murature perimetrali : laterizio

Coibentazioni/Isolamenti :

Divisori tra unità :

Infissi esterni : legno

Infissi interni : legno

Pavimenti e rivestimenti : ceramica, cemento

Impianto riscaldamento :

Impianto sanitario : per il bagno e cucina

Impianto gas :

Impianto elettrico : distribuito nella zona abitata

Impianto climatizzazione :

Altri impianti :

Allaccio fognatura :

Fonti rinnovabili :

Finiture esterne :

N. totale piani : terra e primo

Altro :



Dimensione⁷⁹ Piccola Media Grande

Caratteri domanda e offerta⁸⁰

Lato acquirente

Privato Società Cooperativa Ente

Lato venditore

Privato Società Cooperativa Ente

Forma di mercato⁸¹

Concorrenza monopolistica⁸² Concorrenza monopolistica ristretta⁸³

Oligopolio⁸⁴ Monopolio⁸⁵ Monopolio bilaterale⁸⁶

Filtering⁸⁷

Assente Up Down

Fase del mercato immobiliare⁸⁸

Recupero⁸⁹ Espansione⁹⁰ Contrazione⁹¹ Recessione⁹²

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE⁹³

Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.

Descrizione sintetica dell'immobile ⁹⁴

Trattasi di cascina a corte con terreno agricolo

Identificazione catastale⁹⁵

Comune Censuario

Tipologia Catasto Terreni Fabbricati

Foglio 34 Sezione Particella 155 Subalterno

Tipologia Catasto Terreni Fabbricati



Foglio 34 Sezione NCT Particella 57 Subalterno 1-2

Confini

Nord Roggia e con pubblica Via Sud particella 156

Est roggia Ovest particelle 152 e 52

Per una migliore identificazione si vedano gli allegati catastali.

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno Solo esterno (solo per verifica elaborati)

Diretto in loco Collaboratore

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 07/02/2020

Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda⁹⁶

SIL - Superficie Interna Lorda⁹⁷

SIN - Superficie Interna Netta⁹⁸

Calcolo superfici di proprietà

Corpo principale (residenziale con accessori)

Piano terra parte residenziale mq 119,00

Piano terra locale di sgombero mq 45,00

Piano terra portico mq 116,00 x 50% mq 58,00

Piano primo parte residenziale mq 82,00

Piano primo loggia mq 90,00 x 50% mq 45,00



		Sommano mq 349,00
	Corpo secondario (parte produttiva)	
	Piano terra	mq 130,00
	Piano primo	mq 130,00
	Piano terra portico mq 50,00 x 50%	mq 25,00
	Piano terra accessori mq 35,00 x 50%	<u>mq 17,50</u>
		Sommano mq 302,50
	Fabbricato in legno (non autorizzato)	mq 18,50
	Area di pertinenza	mq 695,00
	Caratteristiche qualitative	
	Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	
	<input checked="" type="checkbox"/> Livello di piano ⁹⁹ terra e primo	
	Ascensore ¹⁰⁰ <input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Vetustà dell'ascensore (anni)	
	N. servizi ¹⁰¹ 1	
	<input checked="" type="checkbox"/> W.c. <input checked="" type="checkbox"/> Lavabo <input checked="" type="checkbox"/> Bidet <input checked="" type="checkbox"/> Doccia	
	<input type="checkbox"/> Doccia con idromassaggio <input checked="" type="checkbox"/> Vasca	
	<input type="checkbox"/> Vasca con doccia <input type="checkbox"/> Vasca con idromassaggio	
	<input type="checkbox"/> Scaldabagno elettrico <input checked="" type="checkbox"/> Vetustà del bagno (anni) oltre 20	
	Impianti in dotazione	
	Riscaldamento <input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____	
	Se presente indicare la tipologia	
	<input type="checkbox"/> Centralizzato <input type="checkbox"/> Autonomo	



Alimentazione: metano gas propano liquido

olio combustibile elettrico

pompa di calore biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori pavimento/soffitto aria altro

Condizionamento Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Se presente indicare se

Totale Parziale : Vetustà (anni) _____

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Elettrico Presente : Vetustà (anni) oltre 20 Assente

Idraulico Presente : Vetustà (anni) oltre 20 Assente

Antifurto Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Impianto geotermico Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Domotica Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Manutenzione fabbricato¹⁰²

Per il fabbricato principale

Minimo¹⁰³ Medio¹⁰⁴ Massimo¹⁰⁵

Per i restanti edifici

Minimo¹⁰⁶ Medio¹⁰⁷ Massimo¹⁰⁸

Manutenzione unità immobiliare¹⁰⁹



		<input checked="" type="checkbox"/> Minimo ¹¹⁰	<input type="checkbox"/> Medio ¹¹¹	<input type="checkbox"/> Massimo ¹¹²
	Classe energetica	Classe desunta dall'ACE		
		<input type="checkbox"/> A+	<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B
		<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D	<input type="checkbox"/> E
		<input type="checkbox"/> F	<input type="checkbox"/> G	
		<input checked="" type="checkbox"/> Non desumibile (visura cened 21/02/2020)		
		<input type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari		
		alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.		
	Inquinamento			
	Atmosferico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente	
	Acustico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente	
	Elettromagnetico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente	
	Ambientale	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente	
	Esposizione prevalente dell'immobile¹¹³			
		<input type="checkbox"/> Minimo ¹¹⁴	<input type="checkbox"/> Medio ¹¹⁵	<input checked="" type="checkbox"/> Massimo ¹¹⁶
	Luminosità dell'immobile¹¹⁷			
		<input type="checkbox"/> Minimo ¹¹⁸	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ¹¹⁹	<input type="checkbox"/> Massimo ¹²⁰
	Panoramicità dell'immobile¹²¹			
		<input type="checkbox"/> Minimo ¹²²	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ¹²³	<input type="checkbox"/> Massimo ¹²⁴
	Funzionalità dell'immobile¹²⁵			
		<input checked="" type="checkbox"/> Minimo ¹²⁶	<input type="checkbox"/> Medio ¹²⁷	<input type="checkbox"/> Massimo ¹²⁸
	Finiture dell'immobile¹²⁹			
		<input checked="" type="checkbox"/> Minimo ¹³⁰	<input type="checkbox"/> Medio ¹³¹	<input type="checkbox"/> Massimo ¹³²
	Altro			



3. Audit documentale e Due Diligence ¹³³

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica ¹³⁴

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

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

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

Titoli autorizzativi esaminati

Cila prot. 9071 del 22/03/2016

Certificato Abitabilità

Presente : nr del

Assente

Indicare la documentazione visionata

Fonte documentazione visionata Ufficio tecnico Comune di

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 17/02/2020

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

Convenzione Urbanistica No Si

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No Si

Gli immobili di cui alla particella 155 ricade in Rispetto stradale - art. 39.1 NTA Vigenti

e Rispetto metanodotto - art. 39.3 NTA Vigenti

Vincoli ambientali No Si



Vincoli paesaggistici No Si

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Geom. Carlo Gandossi**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 3229, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119, posta elettronica info@studiogandossi.it – posta certificata carlo.gandossi@geopec.it, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: è presente una costruzione edilizia in legno sulla particella 155 di cui non si sono trovati titoli autorizzativi. Non si sono reperiti risconti che lo stesso sia stato realizzato antecedentemente al 1 settembre 1967 anche se l'occupante dell'immobile durante il sopralluogo ha dichiarato che lo stesso è stato realizzato a fine degli anni 60. Tutti gli altri immobili oggetto della presente sono antecedenti al 1 settembre 1967 e accatastati nel 2001 ove però non è stato inserito questo immobile in legno, e per questo si presume non autorizzato. Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili:

No, perché in quanto in area agricola. Si specifica però che qual ora l'immobile sia in disponibilità di un'azienda agricola con i requisiti previsti nella NTA vigenti, è



possibile sanare l'edificio. Non potendo presumere chi acquisti il lotto, non si terrà conto del valore dell'edificio e si defalcherà il costo per la sua demolizione con il ripristino dello stato dei luoghi.

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

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



3.2 Rispondenza catastale¹³⁵

Immobile identificato in mappa al NCEU Foglio 34 Sezione NCT particella 57

Sub. 1 categoria A/4 classe 2 consistenza 7 vani Rendita € 278,37

Sub. 2 categoria D/1 (parificata alla categoria D/10) Rendita € 981,27

con corte comune sub. 3

E Immobile identificato in mappa al NCT Foglio 34 Sezione NCT particella 155 qualità

seminativo irriguo classe 1 superficie ha 3 are 61 ca 09 Reddito Domenicale €. 345,00

e Reddito Agrario €. 391,62

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio

Da siti web : **SISTER**

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 16/01/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **Geom. Carlo Gandossi**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di

Brescia al n° 3229, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119, posta

elettronica info@studiogandossi.it – posta certificata carlo.gandossi@geopec.it, in

qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla



documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _

Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le se-

guenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica ca-
tastale €

Note: si presume catastalmente regolare ad avvenuta demolizione dell'immobile in
legno, diversamente si deve redigere tipo mappale e frazionamento e denuncia di ac-
catastamento.

3.3 Verifica della titolarità ¹³⁶

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Delibera di fusione della Regione Lombardia

- Data atto : 13/10/1995

- Repertorio : 3499

- Estremi Trascrizione : Brescia del 25/02/1999 ai numeri 5605/3853

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : Delibera di fusione della Regione Lombardia

- Data atto : 13/10/1995

- Repertorio : 3499

- Estremi Trascrizione : Brescia del 25/02/1999 ai numeri 5605/3853

Quota di proprietà Intera [1/1] Parte

Usufrutto No



Nuda proprietà No

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù Sono presenti servitù

da titolo : Notaio Gerolamo Calini di Calvisano in data 12/11/1999

rep. 86689 a favori della Società Ari Liquide Italia S.r.l. (metanodotto)

apparenti:

Vincoli No Si

Gli immobili di cui alla particella 155 ricade in Rispetto stradale - art. 39.1 NTA Vigenti

e Rispetto metanodotto - art. 39.3 NTA Vigenti

Oneri No Si

Pesi No Si

Gravami No Si

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

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

Tipo di contratto Affitto

€/anno €. 4.445,00 comprendente anche gli immobili di cui al lotto 2

Rata posticipata semestrale con scadenza al 30/06 e 10/11

Durata in anni 15 anni

Scadenza contratto 10/11/2025

Estremi registrazione Ufficio di Brescia 2 sportello di Orzinuovi in data 28 dicembre

2010 n. 5372 serie 3

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



	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No perché	
	Indicare se i contratti di cui sopra sono:	
	<input checked="" type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile	
	<input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile	
	Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa) 04/02/2020 e 27/02/2020	
	Si specifica quanto segue: in data 04/02/2020 l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Chiari dichiara che non sono presenti contratti d'affitto sugli immobili. Al sopralluogo è stato fornito dall'occupante contratto d'affitto (come sopra specificato) riportante gli estremi di registrazione dell'Agenzia delle Entrate. Il 27/02/2020 da una ulteriore verifica presso l'Agenzia delle Entrate è risultato contratto affitto come fornito dall'occupante. Si è richiesta copia, ma causa emergenza sanitaria in corso, non è possibile reperirla e per questa ragione si allega quello fornito dall'occupante.	
	<u>4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente</u> ¹³⁷	
	Gli immobili di cui alla particella 155 ricade in Rispetto stradale - art. 39.1 NTA Vigenti e Rispetto metanodotto - art. 39.3 NTA Vigenti	
	Si veda certificato di destinazione urbanistica allegato.	
	E' presente una servitù trascritta in data 03/12/1999 ai numeri 44781/28229 per sottoscrizione autentica Notaio Gerolamo Calini di Calvisano in data 12/11/1999 rep. 86689 a favori della Società Ari Liquide Italia S.r.l. (metanodotto)	
	È presente un edificio in legno realizzato senza titolo autorizzativo.	



È presente un contratto d'affitto con scadenza 10/11/2025.

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

ISCRIZIONE del 27/05/2014 - Registro Particolare 2788 Registro Generale 16778 Pub-

blico ufficiale CUOCO ALFONSO Repertorio 19265/10398 del 20/05/2014 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2049 del 09/04/2015 (MODIFICA DI CONTRATTO DI MUTUO)

2. Annotazione n. 6510 del 14/10/2015 (MODIFICA DI CONTRATTO DI MUTUO)

3. Annotazione n. 2891 del 13/04/2016 (MODIFICA DI CONTRATTO DI MUTUO)

TRASCRIZIONE del 03/06/2016 - Registro Particolare 13407 Registro Generale 21782

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6439/2016 del 28/04/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11105 del 27/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 04/06/2019 - Registro Particolare 15653 Registro Generale 24945

Pubblico ufficiale TRIBUNALE BRESCIA Repertorio 16964/2018 del 19/02/2019 ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

TRASCRIZIONE del 06/11/2019 - Registro Particolare 30296 Registro Generale 48495

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 11952/2019 del 25/10/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE



È presente un edificio in legno realizzato senza titolo autorizzativo.



COMUNE A TUTTI I LOTTI

6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- in data **10/01/2020**, mediante posta elettronica certificata, viene convocato presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, in quanto nominato CTU, per l'esecuzione immobiliare in oggetto;

- in data **16/01/2020**, si reca presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia, accetta l'incarico conferito e presta giuramento;

- l'incarico prevede la redazione di stima degli immobili pignorati ai sensi del "Art. 173 bis Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" Legge 80 del 14 maggio 2005; avendo fissato l'udienza di comparizione delle parti in data **11/03/2020**, la relazione peritale CTU deve essere depositata 30 giorni prima e quindi entro il **11/02/2020**;

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

- richiede ed ottiene copia dell'atto di provenienza;

- in data **17/01/2020** richiede accesso agli atti presso il Comune di Chiari (BS);

- in data **17/01/2020** richiede e ottiene CDU presso il Comune di Chiari (BS);

- in data **22/01/2020** si reca presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Chiari (BS) e ricerca contratti di locazione ed preliminari di vendita;

- in data **05/02/2020**, non avendo ancora svolto interamente l'incarico ed essendo in prossimità della scadenza per la consegna della relazione, richiede ed ottiene proroga di 90 giorni per il completamento dell'incarico e di conseguenza la nuova scadenza per la consegna della relazione peritale è il **21/05/2020**;

- in data **07/02/2020** si reca presso gli immobili per eseguire il sopralluogo;

- in data **17/02/2020**, si reca nel Comune di Chiari presso l'ufficio tecnico del Comune



effettua l'accesso agli atti duplicando i titoli autorizzativi degli immobili;

- in data **27/02/2020** si reca nuovamente presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Chiari (BS) in quanto l'occupante dell'immobile di cui al lotto 3 ho fornito copia di contratto d'affitto non reperito in agenzia dell'entrate e ne consegue una successiva verifica;

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

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 –



IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito

come segue:

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

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

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

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

come segue:

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle



esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

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

Assunzioni limitative

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

Condizioni limitative

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

Verifica del migliore e più conveniente uso ¹³⁸ (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 l'analisi estimativa)

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



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

criterio di valutazione

Metodo del confronto

MCA¹³⁹ con nr. 5 comparabili

Sistema di Stima¹⁴⁰

MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

Sistema di ripartizione¹⁴¹

Analisi di regressione¹⁴² semplice con nr. ____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Altro _____

Finanziario¹⁴³

Capitalizzazione diretta¹⁴⁴

Capitalizzazione finanziaria¹⁴⁵

Analisi del flusso di cassa scontato¹⁴⁶

Dei costi¹⁴⁷

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1/3

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 43 Mappale 126 qualità Seminativo Irriguo classe 2 superficie ha 1 are 30 ca 50 reddito domenicale €. 117,95 e reddito agrario €. 128,06, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 117.500,00 (euro centodiciasettemilacinquecento/00).**

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



d'asta, viene quantificato in **€. 105.500,00 (euro centocinquemilacinquecento/00).**

LOTTO 2/3

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 34 Mappale 158 qualità Seminativo Irriguo classe 1 superficie are 50 ca 50 reddito domenicale €. 48,25 e reddito agrario €. 54,77 e Foglio 34 Mappale 62 qualità Bosco Ceduo classe 1 superficie are 02 ca 50 reddito domenicale €. 0,72 e reddito agrario €. 0,06, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 47.200,00 (euro quarantasettemiladuecento/00).**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 42.500,00 (euro quarantaduemilacinquecento/00).**

LOTTO 3/3

Per quanto concerne l'immobile identificati come segue:

- NCT al Foglio 34 Mappale 155 qualità Seminativo Irriguo classe 1 superficie ha 3 are 61 ca 09 reddito domenicale €. 345,00 e reddito agrario €. 391,62;
- NCEU Foglio 34 sezione NCT Mappale 57 sub 1 categoria A/4 consistenza 7 vani rendita €. 278,37;
- NCEU Foglio 34 sezione NCT Mappale 57 sub 2 categoria D/1 rendita €. 981,27,

il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 627.500,00 (euro seicentoventisettemilacinquecento/00).**



Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 565.000,00 (euro cinquecentosessantacinquemila/00).**

Sono ricomprese nel valore le parti comuni di cui al sub. 3

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto **Geom. Carlo Gandossi**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 3229, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119, posta elettronica info@studiogandossi.it – posta certificata carlo.gandossi@geopec.it, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato 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: 12 maggio 2020

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e in condizioni di vendita forzata
- Elaborati fotografici degli esterni e interni
- Estratto mappa catastale
- Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili
- Visura storica per immobile e Scheda catastale
- Ispezioni telematiche



Copia titoli autorizzativi

Copia permesso di agibilità / abitabilità

Copia eventuali convenzioni urbanistiche

Estratti strumenti urbanistici

Certificato di destinazione urbanistica

Visura societaria storica

Copia atto di provenienza

Attestazione Agenzie Entrate comprovante l'assenza/presenza di contratti di locazione

Attestato di Certificazione Energetica

Altre ed eventuali



Note di riferimento

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

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

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 *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.

¹³ *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.*

¹⁴ *Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.*

¹⁵ *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.*

¹⁶ *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.*

¹⁷ *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.*

¹⁸ *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.

¹⁹ **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.

²⁰ **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.

²¹ **Fase del mercato immobiliare:** è riferita all'andamento ciclico del mercato.

²² **Recupero:** i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

²³ **Espansione:** i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

²⁴ **Contrazione:** i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

²⁵ **Recessione:** i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

²⁶ **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.

²⁷ **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.

²⁸ **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.

²⁹ **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

³⁰ **Rispondenza catastale:** consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.

³¹ **Verifica della titolarità:** Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolare modo si tratta di analizzare:

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

³² **A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:**

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

³³ **Analisi del segmento di mercato:** il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

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

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



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

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

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

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

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

⁴⁰ *Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti; tale da essere equiparato agli immobili nuovi.*

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

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

⁴³ *Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.*

⁴⁴ *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.

⁴⁵ *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.*

⁴⁶ *Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.*

⁴⁷ *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.*

⁴⁸ *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.*

⁴⁹ *Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.*

⁵⁰ *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.*

⁵¹ *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.*

⁵² *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.*

⁵³ *Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato.*

⁵⁴ *Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.*

⁵⁵ *Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.*

⁵⁶ *Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.*

⁵⁷ *Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.*

⁵⁸ *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.*

⁵⁹ *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.*



⁶⁰ *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.*

⁶¹ *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

⁶² *Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.*

⁶³ *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.*

⁶⁴ *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.*

⁶⁵ *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;*

⁶⁶ *Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*

⁶⁷ *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

⁶⁸ *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

⁶⁹ *Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.*

⁷⁰ *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

⁷¹ *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

⁷² *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.*

⁷³ *Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.*

⁷⁴ *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

⁷⁵ *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.*

⁷⁶ *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*



⁷⁷ Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.

⁷⁸ Loft: può essere anche un attico.

⁷⁹ 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.

⁸⁰ 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.

⁸¹ Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

⁸² 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.

⁸³ 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.

⁸⁴ 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.

⁸⁵ 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.

⁸⁶ 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.

⁸⁷ 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.

⁸⁸ Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato.

⁸⁹ Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

⁹⁰ Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

⁹¹ Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

⁹² Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

⁹³ 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.

⁹⁴ 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.

⁹⁵ 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.

⁹⁶ 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.

⁹⁷ 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

⁹⁸ 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.

⁹⁹ 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).

¹⁰⁰ 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.



¹⁰¹ Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

¹⁰² *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).*

¹⁰³ *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*

¹⁰⁴ *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).*

¹⁰⁵ *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.*

¹⁰⁶ *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*

¹⁰⁷ *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).*

¹⁰⁸ *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.*

¹⁰⁹ *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).*

¹¹⁰ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

¹¹¹ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

¹¹² *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.*

¹¹³ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹¹⁴ *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.*

¹¹⁵ *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.*

¹¹⁶ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

¹¹⁷ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹¹⁸ *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.*

¹¹⁹ *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.*

¹²⁰ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

¹²¹ *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).*

¹²² *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

¹²³ *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.*

¹²⁴ *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.*

¹²⁵ *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).*

¹²⁶ *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 originarie per necessità temporanee.*

¹²⁷ *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.*



¹²⁸ 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.

¹²⁹ 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).

¹³⁰ Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

¹³¹ Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

¹³² 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.

¹³³ 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

¹³⁴ 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.

¹³⁵ 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.

¹³⁶ Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:

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

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

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

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

- Eventuali controversie in atto.

¹³⁷ A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;

- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

- vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali;

- domande giudiziali che possono essere di pregiudizio degli acquirenti da distinguersi in:

- dirette ad incidere sull'atto di provenienza (nullità, annullamento, dichiarazione di simulazione ecc.),

- che esprimono qualche pretesa all' immobile (rispetto delle distanze, costituzione di servitù ecc.),

- atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato;

- oneri condominiali relativi a spese condominiali non pagate per prestazioni maturate dopo l'acquisto;

- fondi patrimoniali; convenzioni matrimoniali; provvedimenti di assegnazione casa coniugale;

- altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) rilevabili dagli atti di provenienza.

¹³⁸ Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbane del bene staggito.

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

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

- vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;

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

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

¹³⁹ 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.



¹⁴⁰ *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.).*

¹⁴¹ *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.*

¹⁴² *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.*

¹⁴³ *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.*

¹⁴⁴ *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.*

¹⁴⁵ *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.*

¹⁴⁶ *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.*

¹⁴⁷ *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.*

