

Rapporto di valutazione - Esecuzione Immobiliare nr 433-2023

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 433 - 2023

Riunita alla procedura n.

Giudice delegato: Alessandro Pernigotto

Anagrafica

Creditore procedente: DoValue S.p.a.

Rappresentato dall'Avvocato: Filippo Carimati

Esecutato: Omissis

Rappresentato dall'Avvocato: /

Intervenuti alla data di stima: /

Esperto incaricato: **Ing. Alberto Gandossi**, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 6078, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119, posta elettronica alberto@studiogandossi.it – posta certificata alberto.gandossi@ingpec.eu

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto:	20/11/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	28/11/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione:	14/02/2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	26/03/2024

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica: Trattasi di abitazione con autorimessa posta in complesso di tipo a schiera e disposta su due piani fuori terra e interrato.

Ubicazione: Brescia Via Giuseppe Frau n°35

Identificativi catastali: Comune di Brescia Zona Censuaria 3 Sez. Urb. NCT Foglio 105

Particella 891 Subalterno 11 Abitazione e Subalterno 12 autorimessa

Quota di proprietà: 1/2 per ogni esecutato per un totale di 1/1

Diritto di proprietà: proprietà

Divisibilità dell'immobile: No

Più probabile valore in libero mercato: **€. 292.000,00 (euro duecentonovanta-duemila/00).**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€. 263.000,00 (euro duecentosessantatremila/00).**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

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

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No

Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato Si No

Spese condominiali arretrate Si No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Si No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Si No

Limitazioni

Assunzioni limitative Si No

Condizioni limitative Si No

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

ANNOTAZIONE del 02/04/2007 - Registro Particolare 3626 Registro Generale 19342

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 91140 del 09/03/2007

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 13248 del 2005

TRASCRIZIONE del 21/06/2007 - Registro Particolare 20967 Registro Generale 35876

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 91782/28072 del 12/06/2007

ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA

TRASCRIZIONE del 09/10/2023 - Registro Particolare 30376 Registro Generale 44005

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE D'APPELLO BRESCIA Reperto-
rio 8170 del 15/09/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 31/10/2023 - Registro Particolare 33256 Registro Generale 48135

Pubblico ufficiale BRESCIA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 426224/88888 del
26/10/2023 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE

Indice

LOTTO N°1	6
1. Inquadramento dell'immobile	6
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	9
3. Audit documentale e Due Diligence	13
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	13
3.2 Rispondenza catastale	16
3.3 Verifica della titolarità	17
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	19
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	20
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini	21
7. Analisi estimativa	22
8. Riepilogo dei valori di stima	25
9. Dichiarazione di rispondenza	26
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	27

LOTTO N°1

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

- Provincia: Brescia Comune: Brescia
- Frazione: Località:
- Quartiere: La Famiglia Via/Piazza: Via Giuseppe Frau
- Civico n.: 35

Zona

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

Mappa geografica (Google Maps)



Destinazione urbanistica dell'immobile³

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

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

Indicare se l'immobile è

 indipendente in condominio**Tipologia edilizia dei fabbricati¹²** fabbricato storico fabbricato singolo fabbricato in linea fabbricato rurale fabbricato a schiera fabbricato bifamigliare fabbricato tipico fabbricato a corte**Tipologia edilizia unità immobiliari¹³** appartamento appartamento (attico) appartamento (loft)¹⁴ villa villino villetta a schiera autorimessa (garage/box) posto auto coperto (fabbricato) posto auto coperto (tettoia) posto auto scoperto cantina (locale di sgombero) altro**Caratteristiche generali dell'immobile**

Trattasi di abitazione posta in complesso di tipo a schiera con al piano terra cucina, soggiorno, bagno, disimpegno, serra solare e corte esclusiva, al piano primo tre camere, bagno, disimpegno, serra solare e terrazza, al piano interrato quattro cantine con zona impianti.

 Struttura in elevazione: cemento e muratura portante Solai predalles per interrato, legno per il piano terra Copertura: parzialmente in legno e parzialmente in laterocemento intonacata

Murature perimetrali: intonacate e tinteggiate

Coibentazioni/Isolamenti:

Divisori tra unità: muratura intonacata

Infissi esterni: alluminio con ante

Infissi interni: legno tamburato

Pavimenti e rivestimenti: piano interrato e terra in ceramica monocottura, bagni in ceramica, camere in parquet, scala in marmo

Impianto riscaldamento: teleriscaldamento

Impianto sanitario: per alimentazione bagno e cucina

Impianto gas:

Impianto elettrico: sottotraccia opportunamente distribuito

Impianto climatizzazione: solo nelle camere

Altri impianti:

Allaccio fognatura: all'impianto comunale

Fonti rinnovabili: presenza di fotovoltaico di copertura

Finiture esterne: intonacato e tinteggiato

N. totale piani: due fuori terra e uno interrato

Altro :

Dimensione¹⁵ Piccola Media Grande

Caratteri domanda e offerta¹⁶

Lato acquirente

Privato Società Cooperativa Ente

Lato venditore

Privato Società Cooperativa Ente

Forma di mercato¹⁷ Concorrenza monopolistica¹⁸ Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹ Oligopolio²⁰ Monopolio²¹ Monopolio bilaterale²²**Filtering²³** Assente Up Down**Fase del mercato immobiliare²⁴** Recupero²⁵ Espansione²⁶ Contrazione²⁷ Recessione²⁸**2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione****DATO IMMOBILIARE²⁹**

Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.

Descrizione sintetica dell'immobile³⁰

Trattasi di abitazione posta in complesso di tipo a schiera con al piano terra cucina, soggiorno, bagno, disimpegno, serra solare e corte esclusiva, al piano primo tre camere, bagno, disimpegno, serra solare e terrazza, al piano interrato quattro cantine con zona impianti.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario Brescia Zona Censuaria 3

Tipologia Catasto Terreni Fabbricati

Foglio 105 Sezione NCT Particella 891 Subalterno 11

Confini

Nord Sub 13 e 14 Sud Sub 9

Est Via G. Frau Ovest Via G. Frau

Foglio 105 Sezione NCT Particella 891 Subalterno 12

Confini

Nord Sub 11

Sud Sub 9

Est Via G. Frau

Ovest Via G. Frau

Per una migliore identificazione si vedano gli allegati catastali.

Consistenza

Rilievo

 Interno ed esterno Solo esterno Diretto in loco Collaboratore

Desunto graficamente da:

 Planimetria catastale Elaborato grafico (atto autorizzativo) Elaborato grafico (generico) Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 22/12/2023**Criterio di misurazione** SEL - Superficie Esterna Lorda³² SIL - Superficie Interna Lorda³³ SIN - Superficie Interna Netta³⁴**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale

mq 134.49

Superficie secondarie

Indice mercantile³⁵ Terrazza

mq 1.76

30 %

mq 0.53

 Cantina³⁶

mq 83.23

50%

mq 41.62

 Autorimessa (box)

mq 18.83

50%

mq 9.42

 Area esclusiva

mq 79,22

5%

mq 3.96

Serra Solare mq 6.94 25% mq 1.74

Superficie commerciale³⁷ mq 191.76

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano³⁸ terra, primo ed interrato

Ascensore³⁹ Presente Assente Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi⁴⁰ 2

Piano terra

W.c. Lavabo Bidet Doccia

Doccia con idromassaggio Vasca

Vasca con doccia Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico Vetustà del bagno (anni)18

Piano primo

W.c. Lavabo Bidet Doccia

Doccia con idromassaggio Vasca

Vasca con doccia Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico Vetustà del bagno (anni) 18

Impianti in dotazione

Riscaldamento Assente Presente : Vetustà (anni) 18

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato Autonomo

Alimentazione: metano gas propano liquido

olio combustibile elettrico

pompa di calore biocombustibili

	<input checked="" type="checkbox"/> teleriscaldamento	
	Elementi radianti	
	<input checked="" type="checkbox"/> radiatori <input checked="" type="checkbox"/> pavimento/soffitto <input type="checkbox"/> aria <input type="checkbox"/> altro	
	<input checked="" type="checkbox"/> Condizionamento <input checked="" type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni)18 <input type="checkbox"/> Assente	
	Se presente indicare se	
	<input type="checkbox"/> Totale <input checked="" type="checkbox"/> Parziale : Vetustà (anni) 18	
	Solare termico (produzione acqua calda)	
	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____ <input checked="" type="checkbox"/> Assente	
	Elettrico <input checked="" type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) 18 <input type="checkbox"/> Assente	
	Idrraulico <input checked="" type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) 18 <input type="checkbox"/> Assente	
	Antifurto <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____ <input checked="" type="checkbox"/> Assente	
	Pannelli solari (fotovoltaico)	
	<input checked="" type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) 18 <input type="checkbox"/> Assente	
	Impianto geotermico <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____ <input checked="" type="checkbox"/> Assente	
	Domotica <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____ <input checked="" type="checkbox"/> Assente	
	Manutenzione fabbricato⁴¹	
	<input type="checkbox"/> Minimo ⁴² <input type="checkbox"/> Medio ⁴³ <input checked="" type="checkbox"/> Massimo ⁴⁴	
	Manutenzione unità immobiliare⁴⁵	
	<input type="checkbox"/> Minimo ⁴⁶ <input type="checkbox"/> Medio ⁴⁷ <input checked="" type="checkbox"/> Massimo ⁴⁸	
	Classe energetica Classe desunta dall'APE	
	<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 in data 08/02/2024	
	<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 Assente Presente

Acustico Assente Presente

Elettromagnetico Assente Presente

Ambientale Assente Presente

Esposizione prevalente dell'immobile⁴⁹

Minimo⁵⁰ Medio⁵¹ Massimo⁵²

Luminosità dell'immobile⁵³

Minimo⁵⁴ Medio⁵⁵ Massimo⁵⁶

Panoramicità dell'immobile⁵⁷

Minimo⁵⁸ Medio⁵⁹ Massimo⁶⁰

Funzionalità dell'immobile⁶¹

Minimo⁶² Medio⁶³ Massimo⁶⁴

Finiture dell'immobile⁶⁵

Minimo⁶⁶ Medio⁶⁷ Massimo⁶⁸

3. Audit documentale e Due Diligence⁶⁹

***3.1 Legittimità edilizia – urbanistica*⁷⁰**

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

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

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942:

Titoli autorizzativi esaminati

Permesso di Costruire 026841 PG del 22/06/2004

Dia prot. 0049083 del 16/11/2006

Certificato Abitabilità

Presente: del 28/12/2006 prot. 55754

Assente

Fonte documentazione visionata: Comune di Brescia

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 04/01/2024

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

Convenzione Urbanistica No Si

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No Si

Vincoli ambientali No Si

Vincoli paesaggistici No Si

Altro**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto **Ing. Alberto Gandossi**, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 6078, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119, posta elettronica alberto@studiogandossi.it – posta certificata alberto.gandossi@ing-pec.eu, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: sono presenti difformità al distributivo interno e alle aperture.

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

No, perché

Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: € 4.000,00 compreso di spese tecniche, oblazione e tasse di presentazione delle pratiche.

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 catastale⁷¹

Immobile identificato in mappa al Foglio 105 Sezione NCT particella 891

Sub. 11 Zona censuaria 3, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 8 vani Rendita:

Euro 557,77

Sub. 12 Zona censuaria 3, Categoria C/6a), Classe 8, Consistenza 15 mq Rendita:

Euro 44,16

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio

Da siti web: **SISTER**

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 30/11/2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **Ing. Alberto Gandossi**, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia

di Brescia al n° 6078, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119,
posta elettronica alberto@studiogandossi.it – posta certificata alberto.gandossi@ing-pec.eu, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione
alla documentazione visionata presso l’Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia
_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell’immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell’immobile per le seguenti motivazioni: diverso distributivo interno

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale € 1.000,00

Note

3.3 Verifica della titolarità ⁷²

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: Dichiarazione di successione

- Pubblico ufficiale BRESCIA ATTI PUBBL. SUCC. RIMB. IVA

- Data atto: del 31/07/2017

- Estremi Registrazione: 03/10/2023 Volume 88888 n.426224

- Estremi Trascrizione: del 31/10/2023 - Registro Particolare 33256 Registro Generale
48135

- Tipo di atto: ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO A SOCI DI COOPERATIVA

- Notaio: Dott. Francesco Lesandrelli - Data atto: 21/06/2007

- Repertorio: 91782 - Raccolta: 28072

- Estremi Registrazione: Brescia 2 il 20/06/07 n. 7053 serie 1T

- Estremi Trascrizione: Brescia il 21/06/2007 RG 35876 e RP 20967

Titolo di provenienza

- Tipo di atto: Dichiarazione di successione

- Pubblico ufficiale BRESCIA ATTI PUBBL. SUCC. RIMB. IVA

- Data atto: del 31/07/2017

- Estremi Registrazione: 03/10/2023 Volume 88888 n.426224

- Estremi Trascrizione: del 31/10/2023 - Registro Particolare 33256 Registro Generale

48135

- Tipo di atto: ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO A SOCI DI COOPERATIVA

- Notaio: Dott. Francesco Lesandrelli - Data atto: 21/06/2007

- Repertorio: 91782 - Raccolta: 28072

- Estremi Registrazione: Brescia 2 il 20/06/07 n. 7053 serie 1T

- Estremi Trascrizione: Brescia il 21/06/2007 RG 35876 e RP 20967

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

Usufrutto No

Nuda proprietà No

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù Sono presenti servitù

da titolo:

apparenti: l'edificio è a schiera potrebbero essere presenti servitù

per servizi tecnologici

Vincoli No Si **L'edificio è convenzionato, si allegata l'atto no-**

tarile Dott. Francesco Lesandrelli Rep. 81218 Racc. 23605 del 17/12/2004

ove sono riportati tutti i vincoli.

Oneri No Si se Si quali

Pesi No Si se Si quali

Gravami No Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia

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) 11/12/2023

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

L'immobile è del tipo a schiera, potrebbero essere presenti servitù apparenti di servizi tecnologici.

In merito alle difformità urbanistiche e catastali si veda l'apposito capitolo.

Edificio è convenzionato, si allegata l'atto notarile Dott. Francesco Lesandrelli Rep. 81218 Racc. 23605 del 17/12/2004 ove sono riportati tutti i vincoli.

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

In merito alle difformità urbanistiche e catastali si veda l'apposito capitolo.

Edificio è convenzionato, si allegata l'atto notarile Dott. Francesco Lesandrelli Rep. 81218 Racc. 23605 del 17/12/2004 ove sono riportati tutti i vincoli.

ANNOTAZIONE del 02/04/2007 - Registro Particolare 3626 Registro Generale 19342

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 91140 del 09/03/2007

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 13248 del 2005

TRASCRIZIONE del 21/06/2007 - Registro Particolare 20967 Registro Generale 35876

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 91782/28072 del 12/06/2007

ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA

TRASCRIZIONE del 09/10/2023 - Registro Particolare 30376 Registro Generale 44005

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE D'APPELLO BRESCIA Repertorio 8170 del 15/09/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 31/10/2023 - Registro Particolare 33256 Registro Generale 48135

Pubblico ufficiale BRESCIA ATTI PUBBL. SUCC. RIMB. IVA Repertorio 426224/88888 del 26/10/2023 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- in data **23/11/2023**, mediante posta elettronica certificata, viene convocato presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, in quanto nominato CTU, per l'esecuzione immobiliare in oggetto;

- in data **28/11/2023**, mediante modalità telematica, 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 **26/03/2024**, la relazione peritale CTU deve essere depositata 30 giorni prima e quindi entro il **24/02/2024**;

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

- richiede ed ottiene copia dell'atto di acquisto degli immobili oggetto della presente

all'archivio notarile;

- presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di BRESCIA (BS) ricerca contratti di locazione e preliminari di vendita e copia della successione;

- in data **04/01/2024**, si reca nel Comune di Brescia presso l'ufficio tecnico ed effettua l'accesso agli atti duplicando i titoli autorizzativi degli immobili;

- in data **23/12/2023** si reca presso gli immobili per eseguire il sopralluogo;

- Termina l'incarico con la consegna della relazione fornendo copia alle 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 ⁷⁴ (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

MCA⁷⁵ con nr. 4 comparabili

Sistema di Stima⁷⁶

MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

Sistema di ripartizione⁷⁷

Analisi di regressione⁷⁸ semplice con nr. ____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Altro _____

Finanziario⁷⁹

Capitalizzazione diretta⁸⁰

Capitalizzazione finanziaria⁸¹

Analisi del flusso di cassa scontato⁸²

Dei costi⁸³

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1

Per quanto concerne l'immobile identificato in Comune di BRESCIA Sez. Urb. NCT Foglio 105 Particella 891 Subalterno 11 Zona censuaria 3, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 8 vani e Rendita Euro 557,77 e Subalterno 12 Zona censuaria 3, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 15 m2 Rendita: Euro 44,16

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

292.000,00 (euro duecentonovantaduemila/00).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 263.000,00 (euro duecentosessantatremila/00).**

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto **Ing. Alberto Gandossi**, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 6078, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119, posta elettronica alberto@studiogandossi.it – posta certificata alberto.gandossi@ing-pec.eu, 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: 14/02/2024

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1° PARTE

- 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

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

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

¹⁴ *Loft: può essere anche un attico.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

³⁶ **Cantina:** locale interrati o seminterrato destinato a deposito, con finiture minime.

³⁷ **Superficie commerciale:** è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S_1 e le superfici secondarie S_i , in ragione dei rapporti mercantili (n_i). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum n_i \cdot S_i$

³⁸ **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).

³⁹ **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.

⁴⁰ **Servizi:** indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

⁴¹ **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).

⁴² **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

⁴³ **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).

⁴⁴ **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.

⁴⁵ **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).

⁴⁶ **Minimo:** l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

⁴⁷ Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

⁴⁸ 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.

⁴⁹ Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁵⁰ 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.

⁵¹ 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.

⁵² Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

⁵³ Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁵⁴ 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.

⁵⁵ 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.

⁵⁶ Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

⁵⁷ 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).

⁵⁸ Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.

⁵⁹ 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.

⁶⁰ 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.

⁶¹ 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).

⁶² Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.

⁶³ 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.

⁶⁴ 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.

⁶⁵ 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).

⁶⁶ Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

⁶⁷ Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

⁶⁸ 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.

⁶⁹ 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

⁷⁰ Legittimità edilizia – urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati.

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

- Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)

- Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche

- Analisi della documentazione ante 67

- Verifica delle tavole progettuali

- Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali

Le verifiche effettuate si possono concludere con l'attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.

⁷¹ Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire 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.

⁷² Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti i documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di

	<p>analizzare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	
	<p>⁷³ A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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: <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	
	<p>⁷⁴ 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.</p> <p>La scelta del più conveniente e miglior uso, avviene alle seguenti condizioni e verifiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	
	<p>⁷⁵ 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.</p>	
	<p>⁷⁶ 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.).</p>	
	<p>⁷⁷ 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.</p>	
	<p>⁷⁸ 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.</p>	
	<p>⁷⁹ 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.</p>	
	<p>⁸⁰ 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.</p>	
	<p>⁸¹ 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.</p>	
	<p>⁸² 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.</p>	

⁸³ *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.*