

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

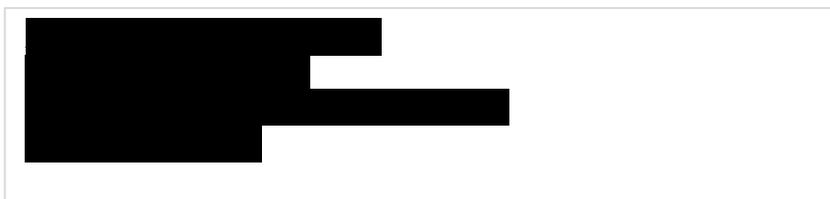
Esecuzione Immobiliare n. 459/2021

G.O.T.

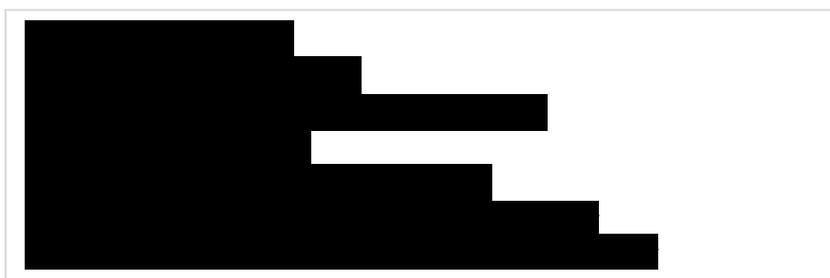
DR. STEFANO FRANCHIONI

Anagrafica

Creditore procedente:



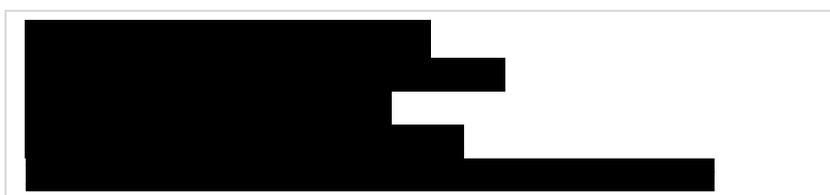
Rappresentato dall'Avvocato



Esecutato:



Rappresentato dall'Avvocato



Esperto incaricato

Dott. Arch. Matteo Mazza

Con studio in Via Mazzini n° 43 – 25014 Castenedolo (BS)

CF MZZ MTT 80H04 B157X

Tel 339-8027402

Mail arch.matteo.mazza@gmail.com

Pec matteo.mazza@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al nr. 2652



Timbro e firma _____

Date

Nomina dell'esperto	: 19/11/2021
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	: 02/12/2021
Richiesta proroga del termine di deposito della perizia	: 03/03/2022
Concessa proroga del termine di deposito della perizia	: 08/03/2022
Scadenza della consegna del rapporto di valutazione	: 05/05/2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	: 31/05/2022

RIEPILOGO DEI VALORI DI MERCATO

LOTTO 1 - APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO, CANTINA AL PIANO INTERRATO E AUTORIMESSA AL PIANO TERRA (pagina 22)

Ubicazione **BRESCIA (BS), Via Milano n° 99.**

Identificativi catastali **SEZ. FIU - Fg. 20 - particella 162 sub 8 – Appartamento al primo piano e cantina al piano interrato.
SEZ. FIU - Fg. 20 - particella 162 sub 5 - Autorimessa al piano terra**

Intestazione: 

Quota di possesso 1/1

Diritto di: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: € 69'500,00
diconsi euro sessantanovemilacinquecento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 62'500,00
diconsi euro sessantaduemilacinquecento/00

LOTTO 2 – APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO, CANTINA AL PIANO INTERRATO E AUTORIMESSA AL PIANO TERRA (pagina 39)

Ubicazione **BRESCIA (BS), Via Milano n° 99.**

Identificativi catastali **SEZ. FIU - Fg. 20 - particella 162 sub 9 - Appartamento al primo piano e cantina al piano interrato.
SEZ. FIU - Fg. 20 - particella 162 sub 4 - Autorimessa al piano terra**

Intestazione: 

Quota di possesso 1/1

Diritto di: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: € 119'500,00
diconsi euro centodiciannovemilacinquecento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 107'500,00
diconsi euro centosettemilacinquecento/00

**LOTTO 3 – APPARTAMENTO AL PIANO TERRA, CANTINA AL PIANO INTERRATO
E AUTORIMESSA AL PIANO TERRA (pagina 56)**

Ubicazione **BRESCIA (BS), Via Milano n° 99.**

Identificativi catastali **SEZ. FIU - Fg. 20 - particella 162 sub 14 - Appartamento al piano terra e cantina al piano interrato.
SEZ. FIU - Fg. 20 - particella 162 sub 3 - Autorimessa al piano terra**

Intestazione: 

Quota di possesso 1/1

Diritto di: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: € 74'500,00
diconsi euro settantaquattromilacinquecento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 67'000,00
diconsi euro sessantasettemila/00

**LOTTO 4 – APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E AUTORIMESSA AL PIANO
INTERRATO (pagina 76)**

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 1 – Appartamento al piano terra.
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 24 - Autorimessa piano interrato**

Intestazione: 

Quota di possesso 1/1

Diritto di Proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato: € 83'000,00
diconsi euro ottantatremila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 74'500,00
diconsi euro settantaquattromilacinquecento/00

LOTTO 5 – APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO (pagina 91)

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 2 – Appartamento al piano terra.
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 22 - Autorimessa piano interrato**

Intestazione: 

Quota di possesso 1/1

Diritto di Proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato: € 94'500,00
diconsi euro novantaquattromilacinquecento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 85'000,00
diconsi euro ottantacinquemila/00

LOTTO 6 – APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E CANTINA AL PIANO INTERRATO (pagina 109)

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 3 – Appartamento al piano terra.
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 17 – Cantina al piano interrato**

Intestazione: 

Quota di possesso 1/1

Diritto di Proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato: € 75'000,00
diconsi euro settantacinquemila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 67'500,00
diconsi euro sessantasettemilacinquecento/00

LOTTO 7 – APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (pagina 127)

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 4 – Appartamento al piano terra.**

Intestazione: 

Quota di possesso 1/1

Diritto di Proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato: € 41'500,00
diconsi euro quarantunomilacinquecento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 37'000,00
diconsi euro trentasettemila/00

LOTTO 8 – APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO (pagina 144)

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 5 – Appartamento al piano terra.**
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 25 - Autorimessa piano interrato

Intestazione: 

Quota di possesso 1/1

Diritto di Proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato: € 82'000,00
diconsi euro ottantaduemila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 74'000,00
diconsi euro settantaquattromila/00

LOTTO 9 – APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (pagina 162)

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Torri n°37**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 6 – Appartamento al piano terra.**

Intestazione: 

Quota di possesso **1/1**

Diritto di **Proprietà**

Divisibilità dell'immobile **NO**

Più probabile valore in libero mercato: **€ 52'000,00**
diconsi euro cinquantaduemila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 47'000,00**
diconsi euro quarantasettemila/00

LOTTO 10 – APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO E AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO (pagina 179)

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 7 – Appartamento al primo piano.
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 29 - Autorimessa piano interrato**

Intestazione: 

Quota di possesso **1/1**

Diritto di **Proprietà**

Divisibilità dell'immobile **NO**

Più probabile valore in libero mercato: **€ 93'500,00**
diconsi euro novantatremilacinquecento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 84'000,00**
diconsi euro ottantaquattromila/00

LOTTO 11 – APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO, CANTINA E AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO (pagina 197)

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 8 – Appartamento al primo piano
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 21 - Cantina piano interrato
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 27 - Autorimessa piano interrato**

Intestazione: 

Quota di possesso 1/1

Diritto di Proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato: € 91'500,00
diconsi euro novantunomilacinquecento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 82'500,00
diconsi euro ottantaduemilacinquecento/00

LOTTO 12 – APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO, AUTORIMESSA E CANTINA AL PIANO INTERRATO (pagina 215)

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 9 – Appartamento al primo piano.
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 30 - Autorimessa piano interrato
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 19 – Cantina al piano interrato**

Intestazione: 

Quota di possesso 1/1

Diritto di Proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato: € 84'000,00
diconsi euro ottantaquattromila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 75'500,00
diconsi euro settantacinquemilacinquecento/00

**LOTTO 13 – APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO E CANTINA AL PIANO
INTERRATO (pagina 233)**

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 10 – Appartamento primo piano.
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 18 – Cantina al piano interrato**

Intestazione: 

Quota di possesso 1/1

Diritto di Proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato: € 44'500,00
diconsi euro quarantaquattromilacinquecento/00

**Più probabile valore di mercato in condizioni
di vendita forzata (valore base d'asta):** € 40'000,00
diconsi euro quarantamila/00

**LOTTO 14 – APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO, AUTORIMESSA E CANTINA AL
PIANO INTERRATO (pagina 250)**

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 11 – Appartamento primo piano.
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 31 - Autorimessa piano interrato
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 20 – Cantina al piano interrato**

Intestazione: 

Quota di possesso 1/1

Diritto di Proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato: € 82'000,00
diconsi euro ottantaduemila/00

**Più probabile valore di mercato in condizioni
di vendita forzata (valore base d'asta):** € 74'000,00
diconsi euro settantaquattromila/00

LOTTO 15 – APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO (pagina 268)

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Torri n°37**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 12 – Appartamento al primo piano.**

Intestazione: 

Quota di possesso 1/1

Diritto di **Proprietà**

Divisibilità dell'immobile **NO**

Più probabile valore in libero mercato: € 60'000,00
diconsi euro sessantamila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 54'000,00
diconsi euro cinquantaquattromila/00

LOTTO 16 – APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO E AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO (pagina 285)

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 13 – Appartamento secondo piano.
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 26 - Autorimessa piano interrato**

Intestazione: 

Quota di possesso 1/1

Diritto di **Proprietà**

Divisibilità dell'immobile **NO**

Più probabile valore in libero mercato: € 88'000,00
diconsi euro ottantottomila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 79'000,00
diconsi euro settantanovemila/00

**LOTTO 17 – APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO E AUTORIMESSA AL PIANO
INTERRATO (pagina 303)**

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 14 – Appartamento secondo piano.
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 28 - Autorimessa piano interrato**

Intestazione: 

Quota di possesso 1/1

Diritto di Proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato: € 90'000,00
diconsi euro novantamila/00

**Più probabile valore di mercato in condizioni
di vendita forzata (valore base d'asta):** € 81'000,00
diconsi euro ottantunomila/00

**LOTTO 18 – APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO E AUTORIMESSA AL PIANO
INTERRATO (pagina 321)**

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 15 – Appartamento secondo piano.
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 23 - Autorimessa piano interrato**

Intestazione: 

Quota di possesso 1/1

Diritto di Proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato: € 52'000,00
diconsi euro cinquantaduemila/00

**Più probabile valore di mercato in condizioni
di vendita forzata (valore base d'asta):** € 47'000,00
diconsi euro quarantasettemila/00

LOTTO 19 – APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO (pagina 339)

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 16 – Appartamento secondo piano.**

Intestazione: 

Quota di possesso 1/1

Diritto di **Proprietà**

Divisibilità dell'immobile **NO**

Più probabile valore in libero mercato: € 70'500,00
diconsi euro settantamilacinquecento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 63'500,00
diconsi euro sessantatremilacinquecento/00

LOTTO 20 – SOTTOTETTO AL TERZO PIANO (pagina 356)

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **NON ACCATASTATO – Sottotetto al terzo piano.**

Intestazione: 

Quota di possesso 1/1

Diritto di **Proprietà**

Divisibilità dell'immobile **NO**

Più probabile valore in libero mercato: € 15'000,00
diconsi euro quindicimila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 13'500,00
diconsi euro tredicimilacinquecento/00

LOTTO 21 – SOTTOTETTO AL TERZO PIANO (pagina 373)

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **NON ACCATASTATO – Sottotetto al terzo piano.**

Intestazione:



Quota di possesso 1/1

Diritto di Proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato: € 41'500,00
diconsi euro quarantunomilacinquecento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 37'000,00
diconsi euro trentasettemila/00

LOTTO 22 – RUDERI COSTITUITI DA APPARTAMENTI, AUTORIMESSE, STALLA, POLLAIO E CONCIMAIA (pagina 390)

Ubicazione **DESENZANO (BS), Strada vicinale del Vallio in località Roccolo**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 7 - particella 51 sub 1 – Autorimessa piano terra.
SEZ. NCT - Fg. 7 - particella 51 sub 2 – Autorimessa piano terra.
SEZ. NCT - Fg. 7 - particella 51 sub 3 – Appartamento primo piano.
SEZ. NCT - Fg. 7 - particella 52 sub 2 – Appartamento/fienile piano terra.
SEZ. NCT - Fg. 7 - particella 52 sub 3 – Appartamento piano terra/primo.
SEZ. NCT - Fg. 7 - particella 52 sub 4 – Autorimessa piano terra.
SEZ. NCT - Fg. 7 - particella 52 sub 5 – Stalla, portico e ripostiglio piano seminterrato.
SEZ. NCT - Fg. 7 - particella 52 sub 6 – Appartamento piano primo.
SEZ. NCT - Fg. 7 - particella 53 – Concimaia.
SEZ. NCT - Fg. 7 - particella 54 – Pollaio.**

Intestazione:



Quota di possesso 2/12

Diritto di Proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato: € 185'000,00
diconsi euro centottantacinquemila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 166'500,00
diconsi euro centosessantaseimilacinquecento/00

INDICE

1.	Inquadramento dell'immobile lotto 1	23
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 1	26
3.	Audit documentale e Due Diligence lotto 1	30
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	30
3.2	Rispondenza catastale	33
3.3	Verifica della titolarità	35
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 1	36
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 1	36
6.	Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 1	36
7.	Analisi estimativa lotto 1	37
8.	Riepilogo dei valori di stima lotto 1	38
9.	Inquadramento dell'immobile lotto 2.....	40
10.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 2.....	43
11.	Audit documentale e Due Diligence lotto 2.....	47
11.1.	Legittimità edilizia – urbanistica.....	47
11.2.	Rispondenza catastale	50
11.3.	Verifica della titolarità	52
12.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 2	53
13.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 2.....	53
14.	Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 2	53
15.	Analisi estimativa lotto 2.....	54
16.	Riepilogo dei valori di stima lotto 2.....	55
17.	Inquadramento dell'immobile lotto 3.....	57
18.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 3.....	60
19.	Audit documentale e Due Diligence lotto 3.....	64
19.1.	Legittimità edilizia – urbanistica.....	64
19.2.	Rispondenza catastale	67
19.3.	Verifica della titolarità	69
20.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 3	70
21.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 3.....	70
22.	Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 3	70
23.	Analisi estimativa lotto 3.....	71
24.	Riepilogo dei valori di stima lotto 3.....	72
25.	Inquadramento dell'immobile lotto 4.....	74

26.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 4.....	77
27.	Audit documentale e Due Diligence lotto 4.....	81
27.1.	Legittimità edilizia – urbanistica.....	81
27.2.	Rispondenza catastale	84
27.3.	Verifica della titolarità	86
28.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 4	87
29.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 4.....	88
30.	Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 4	88
31.	Analisi estimativa lotto 4.....	88
32.	Riepilogo dei valori di stima lotto 4.....	90
33.	Inquadramento dell'immobile lotto 5.....	92
34.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 5.....	95
35.	Audit documentale e Due Diligence lotto 5.....	99
35.1.	Legittimità edilizia – urbanistica.....	99
35.2.	Rispondenza catastale	102
35.3.	Verifica della titolarità	104
36.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 5	105
37.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 5.....	106
38.	Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 5	106
39.	Analisi estimativa lotto 5.....	106
40.	Riepilogo dei valori di stima lotto 5.....	108
41.	Inquadramento dell'immobile lotto 6.....	110
42.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 6.....	113
43.	Audit documentale e Due Diligence lotto 6.....	117
43.1.	Legittimità edilizia – urbanistica.....	117
43.2.	Rispondenza catastale	120
43.3.	Verifica della titolarità	122
44.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 6	123
45.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 6.....	124
46.	Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 6	124
47.	Analisi estimativa lotto 6.....	124
48.	Riepilogo dei valori di stima lotto 6.....	126
49.	Inquadramento dell'immobile lotto 7.....	128
50.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 7.....	131
51.	Audit documentale e Due Diligence lotto 7.....	134
51.1.	Legittimità edilizia – urbanistica.....	134

51.2.	Rispondenza catastale	137
51.3.	Verifica della titolarità	139
52.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 7	140
53.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 7.....	141
54.	Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 7	141
55.	Analisi estimativa lotto 7.....	141
56.	Riepilogo dei valori di stima lotto 7.....	143
57.	Inquadramento dell'immobile lotto 8.....	145
58.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 8.....	148
59.	Audit documentale e Due Diligence lotto 8.....	152
59.1.	Legittimità edilizia – urbanistica.....	152
59.2.	Rispondenza catastale	155
59.3.	Verifica della titolarità	157
60.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 8	158
61.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 8.....	159
62.	Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 8	159
63.	Analisi estimativa lotto 8.....	159
64.	Riepilogo dei valori di stima lotto 8.....	161
65.	Inquadramento dell'immobile lotto 9.....	163
66.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 9.....	166
67.	Audit documentale e Due Diligence lotto 9.....	169
67.1.	Legittimità edilizia – urbanistica.....	169
67.2.	Rispondenza catastale	172
67.3.	Verifica della titolarità	174
68.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 9	175
69.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 9.....	176
70.	Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 9	176
71.	Analisi estimativa lotto 9.....	176
72.	Riepilogo dei valori di stima lotto 9.....	178
73.	Inquadramento dell'immobile lotto 10.....	180
74.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 10.....	183
75.	Audit documentale e Due Diligence lotto 10.....	187
75.1.	Legittimità edilizia – urbanistica.....	187
75.2.	Rispondenza catastale	190
75.3.	Verifica della titolarità	192
76.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 10	193

77.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 10.....	194
78.	Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 10	194
79.	Analisi estimativa lotto 10.....	194
80.	Riepilogo dei valori di stima lotto 10.....	196
81.	Inquadramento dell'immobile lotto 11.....	198
82.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 11.....	201
83.	Audit documentale e Due Diligence lotto 11.....	205
83.1.	Legittimità edilizia – urbanistica.....	205
83.2.	Rispondenza catastale	208
83.3.	Verifica della titolarità	210
84.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 11	211
85.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 11.....	212
86.	Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 11	212
87.	Analisi estimativa lotto 11.....	212
88.	Riepilogo dei valori di stima lotto 11	214
89.	Inquadramento dell'immobile lotto 12.....	216
90.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 12.....	219
91.	Audit documentale e Due Diligence lotto 12.....	223
91.1.	Legittimità edilizia – urbanistica.....	223
91.2.	Rispondenza catastale	226
91.3.	Verifica della titolarità	228
92.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 12	229
93.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 12.....	230
94.	Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 12	230
95.	Analisi estimativa lotto 12.....	230
96.	Riepilogo dei valori di stima lotto 12.....	232
97.	Inquadramento dell'immobile lotto 13.....	234
98.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 13.....	237
99.	Audit documentale e Due Diligence lotto 13.....	241
99.1.	Legittimità edilizia – urbanistica.....	241
99.2.	Rispondenza catastale	243
99.3.	Verifica della titolarità	245
100.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 13	246
101.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 13.....	247
102.	Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 13	247
103.	Analisi estimativa lotto 13.....	247

104.	Riepilogo dei valori di stima lotto 13.....	249
105.	Inquadramento dell'immobile lotto 14.....	251
106.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 14.....	254
107.	Audit documentale e Due Diligence lotto 14.....	258
107.1.	Legittimità edilizia – urbanistica.....	258
107.2.	Rispondenza catastale	261
107.3.	Verifica della titolarità	263
108.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 14	264
109.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 14.....	265
110.	Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 14	265
111.	Analisi estimativa lotto 14.....	265
112.	Riepilogo dei valori di stima lotto 14.....	267
113.	Inquadramento dell'immobile lotto 15.....	269
114.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 15.....	272
115.	Audit documentale e Due Diligence lotto 15.....	275
115.1.	Legittimità edilizia – urbanistica.....	275
115.2.	Rispondenza catastale	278
115.3.	Verifica della titolarità	280
116.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 15	281
117.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 15.....	282
118.	Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 15	282
119.	Analisi estimativa lotto 15.....	282
120.	Riepilogo dei valori di stima lotto 15.....	284
121.	Inquadramento dell'immobile lotto 16.....	286
122.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 16.....	289
123.	Audit documentale e Due Diligence lotto 16.....	293
123.1.	Legittimità edilizia – urbanistica.....	293
123.2.	Rispondenza catastale	296
123.3.	Verifica della titolarità	298
124.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 16	299
125.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 16.....	300
126.	Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 16	300
127.	Analisi estimativa lotto 16.....	300
128.	Riepilogo dei valori di stima lotto 16.....	302
129.	Inquadramento dell'immobile lotto 17.....	304
130.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 17.....	307

131. Audit documentale e Due Diligence lotto 17.....	311
131.1. Legittimità edilizia – urbanistica.....	311
131.2. Rispondenza catastale	314
131.3. Verifica della titolarità	316
132. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 17	317
133. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 17.....	318
134. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 17	318
135. Analisi estimativa lotto 17	318
136. Riepilogo dei valori di stima lotto 17	320
137. Inquadramento dell'immobile lotto 18.....	322
138. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 18.....	325
139. Audit documentale e Due Diligence lotto 18.....	329
139.1. Legittimità edilizia – urbanistica.....	329
139.2. Rispondenza catastale	332
139.3. Verifica della titolarità	334
140. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 18	335
141. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 18.....	336
142. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 18	336
143. Analisi estimativa lotto 18.....	336
144. Riepilogo dei valori di stima lotto 18.....	338
145. Inquadramento dell'immobile lotto 19.....	340
146. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 19.....	343
147. Audit documentale e Due Diligence lotto 19.....	346
147.1. Legittimità edilizia – urbanistica.....	346
147.2. Rispondenza catastale	349
147.3. Verifica della titolarità	351
148. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 19	352
149. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 19.....	353
150. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 19	353
151. Analisi estimativa lotto 19.....	353
152. Riepilogo dei valori di stima lotto 19.....	355
153. Inquadramento dell'immobile lotto 20.....	357
154. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 20.....	360
155. Audit documentale e Due Diligence lotto 20.....	363
155.1. Legittimità edilizia – urbanistica.....	363
155.2. Rispondenza catastale	366

155.3. Verifica della titolarità	368
156. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 20	369
157. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 20.....	370
158. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 20	370
159. Analisi estimativa lotto 20.....	370
160. Riepilogo dei valori di stima lotto 20.....	372
161. Inquadramento dell'immobile lotto 21.....	374
162. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 21.....	377
163. Audit documentale e Due Diligence lotto 21.....	380
163.1. Legittimità edilizia – urbanistica.....	380
163.2. Rispondenza catastale	383
163.3. Verifica della titolarità	385
164. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 21	386
165. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 21.....	387
166. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 21	387
167. Analisi estimativa lotto 21	387
168. Riepilogo dei valori di stima lotto 21	389
169. Inquadramento dell'immobile lotto 22.....	391
170. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 22.....	394
171. Audit documentale e Due Diligence lotto 22.....	400
171.1. Legittimità edilizia – urbanistica.....	400
171.2. Rispondenza catastale	402
171.3. Verifica della titolarità	405
172. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 22	406
173. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 22.....	406
174. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 22	407
175. Analisi estimativa lotto 22.....	407
176. Riepilogo dei valori di stima lotto 22.....	408
177. Dichiarazione di rispondenza	410
178. Note di riferimento	411

**LOTTO 1 - APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO, CANTINA AL PIANO
INTERRATO E AUTORIMESSA AL PIANO TERRA**

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento al primo piano, cantina al piano interrato e autorimessa al piano terra, inseriti in un edificio in condominio senza ascensore. Il condominio è costituito da un negozio al piano terra con magazzino al piano interrato, sei appartamenti e cinque autorimesse.

L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica, nel contesto urbano dell'edificio con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è situato nella parte terminale di via Milano, al civico 99, nell'immediata vicinanza dell'imbocco della tangenziale Ovest di Brescia, ed è stato realizzato nell'anno 1963/1964. Via Milano, attualmente, è in stato di riqualificazione urbanistica da parte del Comune di Brescia. L'appartamento negli anni non ha subito interventi di manutenzione.

Ubicazione **BRESCIA (BS), Via Milano n°99**

Identificativi catastali **SEZ. FIU - Fg. 20 - particella 162 sub 8 – Appartamento al primo piano e cantina al piano interrato.**
SEZ. FIU - Fg. 20 - particella 162 sub 5 - Autorimessa al piano terra

Intestazione:



Quota di possesso **1/1**

Diritto di: **Proprietà**

Divisibilità dell'immobile: **NO**

Più probabile valore in libero mercato: € 69'500,00
diconsi euro sessantanovemilacinquecento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 62'500,00
diconsi euro sessantaduemilacinquecento/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado le manutenzioni necessarie; gli ampi spazi dei locali, la vicinanza al centro e ai servizi, la presenza dei balconi rendono l'unità immobiliare di buona commerciabilità. Gli spazi comuni sono lo stretto indispensabile e l'autorimessa è facilmente raggiungibile.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 32

Conformità catastale Si No se No vedi pagina

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No Si se Si AFFITTATO vedi pagina 36
- Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 36
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

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

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Dati ricavati dal fascicolo (certificato ipotecario) e dalle ispezioni ipotecarie:

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

1. Inquadramento dell'immobile lotto 1

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

- Provincia : Brescia (BS)
- Comune : Brescia CAP 25126
- Frazione :
- Località :
- Quartiere :
- Via/Piazza : Via Milano
- Civico n. : n°99

Zona

- Urbana Centrale
- Semicentrale
- Periferica

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile³

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

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 in condominio
- fabbricato a corte
- fabbricato a palazzina

Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft¹⁴)
- villetta bifamigliare
- villino

- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)

- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- scuola materna

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : Struttura in C.A. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai | : Latero-cemento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura | : Solaio in latero-cemento con copertura in coppi o tegole |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali | : Tamponamenti in laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità | : Laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni | : Serramenti in legno con doppio vetro e avvolgibili in PVC |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni | : Legno tamburato con specchiatura in vetro |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : Ceramica monocottura nel bagno, gli altri locali sono pavimentati con il classico pavimento tipo graniglia e marmo anni 60 tranne il soggiorno in parquet |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : Autonomo con termosifoni in ghisa |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | : Non presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario | : A.C.S. con caldaia autonoma |

- Impianto gas : Cottura e riscaldamento
- Impianto elettrico : Ad incasso NON a norma
- Finiture esterne : Tinteggiatura
- N. totale piani : 4 fuori terra
- Dimensione**¹⁵
 - Piccola
 - Media
 - Grande

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 1

DATO IMMOBILIARE¹⁶

Descrizione sintetica dell'immobile staggito¹⁷: Appartamento al primo piano sito in Via Milano, 99, cantina al piano interrato e autorimessa al piano terra, cortile e vano scala comune.

L'appartamento è un trilocale di circa sessanta metri quadrati, si trova in uno stato di manutenzione e conservazione scarso. Dall'anno di realizzazione non ha subito interventi di manutenzione, pertanto necessita di una manutenzione straordinaria, sia per l'impianto idro-termo-sanitario, ma soprattutto necessita della sostituzione dell'impianto elettrico non a norma. Il servizio igienico presenta la mancanza di una porzione di pavimento e rivestimento nei pressi del termosifone, probabilmente per la sistemazione di una perdita dell'impianto di riscaldamento.

L'appartamento è costituito da: cucina, soggiorno, camera matrimoniale e bagno. L'appartamento è dotato di due balconi, uno accessibile dalla cucina e dal soggiorno e uno accessibile dalla camera.

L'impianto termico è di tipo autonomo alimentato da caldaia a gas. L'impianto è combinato ed utilizzato per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria. Il sistema di erogazione è con radiatori in ghisa. I locali sono privi d'impianto di allarme e di condizionamento.

I locali sono pavimentati con il classico pavimento tipo graniglia e marmo anni 60.

L'altezza dei locali al piano terra è di 3,00 ml.

L'autorimessa è al piano terra e risulta facilmente accessibile, inoltre è situata in un corpo di fabbrica separato rispetto al corpo di fabbrica principale. La muratura portante è in laterizio, i solai sono in latero-cemento e le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'autorimessa ha dimensioni ridotte, è profonda 4,50 ml, ha una superficie di circa 11 mq e un'altezza interna di 2.60 ml. E' stata realizzata in concomitanza della realizzazione dell'immobile principale nell'anno 65 e successivamente non sono stati effettuati interventi di manutenzione.

La cantina è situata al piano interrato del fabbricato, ha una superficie di 5,60 mq, è pavimentata in battuto in cemento e le sue pareti sono intonacate al rustico e tinteggiate di colore bianco.

L'altezza della cantina è di 3,15 ml.

L'accesso all'appartamento al primo piano avviene tramite il vano scale comune a tutti gli appartamenti, mentre l'autorimessa ha accesso direttamente dal cortile al piano terra.

Identificazione catastale¹⁸

- Comune Censuario : Brescia (BS)
- Tipologia Catasto
 - Terreni
 - Fabbricati
- Identificativo Appartamento e cantina
 - Sezione : FIU
 - Foglio : 20

	<input checked="" type="checkbox"/> Particella	163
	<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno	8
<input checked="" type="checkbox"/> Identificativo Autorimessa	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione	FIU
	<input checked="" type="checkbox"/> Foglio	20
	<input checked="" type="checkbox"/> Particella	163
	<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno	5
Confini	Confini catastali appartamento	
	<input checked="" type="checkbox"/> Nord	appartamento stesso condominio sub 9
	<input checked="" type="checkbox"/> Sud	cortile comune
	<input checked="" type="checkbox"/> Est	unità immobiliare di un altro condominio
	<input checked="" type="checkbox"/> Ovest	cortile comune
	<input checked="" type="checkbox"/> inferiore	appartamento stesso condominio sub 14
	<input checked="" type="checkbox"/> superiore	appartamento stesso condominio
Confini	Confini catastali autorimessa	
	<input checked="" type="checkbox"/> Nord	cortile comune spazio di manovra
	<input checked="" type="checkbox"/> Sud	altra proprietà
	<input checked="" type="checkbox"/> Est	autorimessa stesso condominio sub 4
	<input checked="" type="checkbox"/> Ovest	autorimessa stesso condominio
	<input checked="" type="checkbox"/> inferiore	terrapieno
	<input checked="" type="checkbox"/> superiore	copertura/terrazza
Confini	Confini catastali cantina	
	<input checked="" type="checkbox"/> Nord	cantina stesso condominio
	<input checked="" type="checkbox"/> Sud	cantina stesso condominio
	<input checked="" type="checkbox"/> Est	unità immobiliare di un altro condominio
	<input checked="" type="checkbox"/> Ovest	disimpegno comune
	<input checked="" type="checkbox"/> inferiore	terrapieno
	<input checked="" type="checkbox"/> superiore	appartamento dello stesso condominio
Consistenza		
<input checked="" type="checkbox"/> Rilievo	<input checked="" type="checkbox"/> Interno	
	<input type="checkbox"/> Solo esterno	
<input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco	<input type="checkbox"/> Collaboratore	
<input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo	28 dicembre 2021	
<input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da:	<input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale estratto mappa <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)	
Criterio di misurazione	<input checked="" type="checkbox"/> SEL ¹⁹	- Superficie Esterna Lorda
	<input type="checkbox"/> SIL ²⁰	- Superficie Interna Lorda

SIN²¹ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

	Superficie	Indice mercantile ²²	Totale
Superficie principale			
<input checked="" type="checkbox"/> Primo Piano	m ² 69,90	100 % = m ²	69,90
Superficie secondarie			
Balconi	m ² 10,80	40 % = m ²	4,32
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa	m ² 13,00	50 % = m ²	6,50
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina	m ² 6,90	40 % = m ²	2,76

Superficie commerciale²³

m² 83,48

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano²⁴ Piano Primo - Appartamento
Piano Terra - Autorimessa
Piano Interrato - Cantina
- Ascensore²⁵ Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore
- N. servizi²⁶ 1
- W.c. 1
 Lavabo 1
 Bidet 1
 Doccia
 Vasca 1
 Vetustà del bagno anno 1965

Impianti in dotazione

- Riscaldamento Presente
 Assente
- Se presente indicare la tipologia
 Centralizzato
 Autonomo
- Alimentazione:
 metano
 gas
 olio combustibile
 elettrico

- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento

Elementi radianti:

- radiatori: ghisa
- aria

Condizionamento

- Presente
- Assente:

Se presente indicare se

- Totale:

Elettrico

- Presente: ad incasso
- Assente

Idraulico

- Presente: A.C.S.
- Assente

Manutenzione fabbricato²⁷

- Minimo²⁸
- Medio²⁹
- Massimo³⁰

Manutenzione unità immobiliare³¹

- Minimo³²
- Medio³³
- Massimo³⁴

Classe energetica

- Classe energetica **F** 186,75 Kwh/m² anno, emesso in data 12/09/2016 con codice identificativo 1702900309416
- Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia
- Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Esposizione prevalente dell'immobile³⁵

- Minimo³⁶
- Medio³⁷
- Massimo³⁸

Luminosità dell'immobile³⁹

- Minimo⁴⁰

- Medio⁴¹
- Massimo⁴²

- Panoramicità dell'immobile**⁴³
- Minimo⁴⁴
- Medio⁴⁵
- Massimo⁴⁶

- Funzionalità dell'immobile**⁴⁷
- Minimo⁴⁸
- Medio⁴⁹
- Massimo⁵⁰

- Finiture dell'immobile**⁵¹
- Minimo⁵²
- Medio⁵³
- Massimo⁵⁴

3. Audit documentale e Due Diligence lotto 1

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁵⁵

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 :
- Fabbricato ristrutturato :

Titoli autorizzativi esaminati

Concessione Edilizia n. 3595/63 del 27 agosto 1963 “Ricostruzione del fabbricato” e variante con licenza di costruzione n°12239 del 4 maggio 1964

- Certificato Agibilità Presente Rilasciata il 15 Marzo 1965
- Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Brescia
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 25/01/2022

Situazione urbanistica

- | | |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico | <input checked="" type="checkbox"/> PGT Vigente: Zona Tessuti storici – Art. 80 delle NTA |
| <input checked="" type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| <input checked="" type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi della convenzione |

Limitazioni urbanistiche

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

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) 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: nell'elaborato grafico la cucina è dotata di due porte finestre, mentre in fase di sopralluogo si è rilevato che ne è stata realizzata solo una, nell'elaborato grafico di progetto la camera doppia è dotata di finestra sul lato verso le autorimesse, mentre è stata realizzata una porta finestra sul balcone comunicante con la cucina.

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

- No, perché
- Sì, si tratta di modifiche di piccola entità che non aumentano la volumetria e la superficie lorda di pavimento.

3.2 Rispondenza catastale ⁵⁶

Immobile identificato in mappa alla sez. FIU Foglio 20 particella 163

Sub. 8 categoria A/2 classe 3 consistenza 4 vani Sup. Catastale: Totale 77 mq
Rendita € 444,15

Sub. 5 categoria C/6 classe 7 consistenza 10 mq Sup. Catastale: Totale 13 mq
Rendita € 53.20

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di
Brescia_ Territorio
 Da siti web: Sister Agenzia Entrate

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) 20/12/2021 e 08/04/2022

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'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:

3.3 Verifica della titolarità⁵⁷

Successione in morte del proprio padre, [REDACTED], [REDACTED] mediante testamento olografo.

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio : [REDACTED]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

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

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Si se Si quali
- Vincoli No
 Si se Si quali
- Oneri No
 Si se Si quali
- Pesi No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

locato:

Tipo di contratto: contratto di locazione residenziale in cedolare secca

€/anno: 4.800,00

Rata: mensile di € 400,00

Oneri accessori per spese condominiali: mensile di € 20,00 forfettarie, pulizia scale e cortile a carico degli inquilini

Durata in anni: 4 + 4

Scadenza contratto: 31 dicembre 2024

Registrazione contratto: Agenzia delle Entrate di Brescia 2 in data 27 Gennaio 2021 al n°817 serie 3T

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

Sì

No se No perchè

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 1 ⁵⁸

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Onorario per la pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare le opere difformi rispetto al progetto presentato comprensivo delle sanzioni è pari a € 5.500,00.

5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 1

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 1

-Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021

-Conferimento incarico: 02/12/2021

-Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022

-Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022

-Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

-Verifica titolarità (archivio notarile): successione per atto di morte del padre con testamento olografo del 20/10/2083, atto di identificazione catastale

-Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Brescia: 28/12/2021

-Accesso atti Comune di Brescia: 25/01/2022

-Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

7. Analisi estimativa lotto 1

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

La valutazione è redatta secondo i requisiti previsti dal presente metodo di stima senza assunzioni limitative di alcun genere.

Condizioni limitative

Non si riscontrano condizioni limitanti all'incarico dettati dalla committenza, né dal sottoscritto, né alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso⁵⁹ (HBU_ Highest and Best Use)

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

- Sì
 No

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
- MCA⁶⁰ con nr. __ comparabili
 - Sistema di Stima⁶¹

 - MCA + Sistema di Stima con nr. _3_ comparabili

 - Sistema di ripartizione⁶²
 - Analisi di regressione semplice⁶³ con nr. ____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
- Finanziario⁶⁴
- Capitalizzazione diretta⁶⁵
 - Capitalizzazione finanziaria⁶⁶
 - Analisi del flusso di cassa scontato⁶⁷
- Dei costi⁶⁸

8. Riepilogo dei valori di stima lotto 1

Per quanto concerne gli immobili identificati:

FIU Foglio 20 particella 163

Sub. 8 categoria A/2 classe 3 consistenza 4 vani Sup. Catastale: Totale 77 mq
Rendita € 444,15

Sub. 5 categoria C/6 classe 7 consistenza 10 mq Sup. Catastale: Totale 13 mq
Rendita € 53.20

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 69'500,00 diconsì Euro sessantanovemilacinquecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del lotto 1, viene quantificato in € 62'500,00 diconsì Euro sessantaduemilacinquecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "I")

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni.

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

LOTTO 2 - APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO, CANTINA AL PIANO INTERRATO E AUTORIMESSA AL PIANO TERRA

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento al primo piano, cantina al piano interrato e autorimessa al piano terra, inseriti in un edificio in condominio senza ascensore. Il condominio è costituito da un negozio al piano terra con magazzino al piano interrato, sei appartamenti e cinque autorimesse.

L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica nel contesto urbano dell'edificato con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è situato nella parte terminale di via Milano al civico 99 nell'immediata vicinanza dell'imbocco della tangenziale Ovest di Brescia ed è stato realizzato nell'anno 1963/1964. Via Milano attualmente è in stato di riqualificazione urbanistica da parte del Comune di Brescia. L'appartamento negli anni non ha subito interventi di manutenzione.

Ubicazione **BRESCIA (BS), Via Milano n°99**

Identificativi catastali **SEZ. FIU - Fg. 20 - particella 162 sub 9 – Appartamento al primo piano e cantina al piano interrato.**
SEZ. FIU - Fg. 20 - particella 162 sub 4 - Autorimessa al piano terra

Intestazione:



Quota di possesso 1/1

Diritto di: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: € 119'500,00
diconsi euro centodiciannovemilacinquecento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 107'500,00
diconsi euro centosettemilacinquecento/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado le manutenzioni necessarie; gli ampi spazi dei locali, la vicinanza al centro e ai servizi, la presenza dei balconi rendono l'unità immobiliare di buona commerciabilità. Gli spazi comuni sono lo stretto indispensabile e l'autorimessa è facilmente raggiungibile.

Audit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia Si No se No vedi pagina
- Conformità catastale Si No se No vedi pagina
- Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No Si se Si AFFITTATO vedi pagina 53
- Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 53
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

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

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Dati ricavati dal fascicolo (certificato ipotecario) e dalle ispezioni ipotecarie:

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

9. Inquadramento dell'immobile lotto 2

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO⁶⁹

Localizzazione⁷⁰

- Provincia : Brescia (BS)
- Comune : Brescia CAP 25126
- Frazione :
- Località :
- Quartiere :
- Via/Piazza : Via Milano
- Civico n. : n°99

Zona

- Urbana
- Centrale
- Semicentrale
- Periferica

Mappa geografica



- Destinazione urbanistica dell'immobile⁷¹
 - Residenziale
 - Direzionale⁷²
 - Commerciale
 - Turistico – ricettivo
 - Industriale
 - Artigianale
 - Terziario⁷³
 - Sportiva
 - Agricolo
 - locali deposito

Tipologia immobiliare⁷⁴

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo⁷⁵
- ristrutturato⁷⁶
- seminuovo⁷⁷
- usato⁷⁸
- rudere⁷⁹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati⁸⁰

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato in condominio
- fabbricato a corte
- fabbricato a palazzina

Tipologia edilizia unità immobiliari⁸¹

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft⁸²)
- villetta bifamigliare
- villino

- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)

- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- scuola materna

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- Struttura in elevazione : Struttura in C.A.
- Solai : Latero-cemento
- Copertura : Solaio in latero-cemento con copertura in coppi o tegole
- Murature perimetrali : Tamponamenti in laterizio
- Divisori tra unità : Laterizio
- Infissi esterni : Serramenti in legno con doppio vetro e avvolgibili in PVC
- Infissi interni : Legno tamburato con specchiatura in vetro

<input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti	: Il rivestimento e il pavimento del bagno e della cucina sono in ceramica monocottura, il soggiorno e il disimpegno sono pavimentati con il classico pavimento tipo graniglia e marmo anni 60 mentre le camere sono pavimentate in parquet
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento	: Autonomo con termosifoni in ghisa
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto climatizzazione	: Non presente
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario	: A.C.S. con caldaia autonoma
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas	: Cottura e riscaldamento
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico	: Ad incasso NON a norma
<input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne	: Tinteggiatura
<input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani	: 4 fuori terra
<input checked="" type="checkbox"/> Dimensione ⁸³	<input type="checkbox"/> Piccola <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Grande

10. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 2

DATO IMMOBILIARE⁸⁴

Descrizione sintetica dell'immobile staggito⁸⁵: Appartamento al primo piano sito in Via Milano, 99, cantina al piano interrato e autorimessa al piano terra, cortile e vano scala comune.

L'appartamento è un quadrilocale di circa centocinque metri quadrati e si trova in uno stato di manutenzione e conservazione scarso. Dall'anno di realizzazione non ha subito interventi di manutenzione, pertanto necessita di una manutenzione straordinaria, sia per l'impianto idro-termo-sanitario, ma soprattutto necessita della sostituzione dell'impianto elettrico non a norma. Il servizio igienico presenta la mancanza di una porzione di rivestimento nei pressi del wc, probabilmente per la sistemazione di una perdita dell'impianto sanitario.

L'appartamento è costituito da: cucina, soggiorno, due camere matrimoniali e bagno. L'appartamento è dotato di una terrazzina con accesso dalla cucina e dal soggiorno e un balcone con accesso da una camera.

L'impianto termico è di tipo autonomo, alimentato da caldaia a gas. L'impianto è combinato ed utilizzato per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria. Il sistema di erogazione è con radiatori in ghisa. I locali sono privi d'impianto di allarme, mentre è presente uno split nel disimpegno che permette di raffrescare le due camere da letto.

Il soggiorno e il disimpegno sono pavimentati con il classico pavimento tipo graniglia e marmo anni 60. Le due camere sono pavimentate con parquet, mentre il pavimento e il rivestimento del servizio igienico e della cucina sono in ceramica monocottura.

L'altezza dei locali al piano terra è di 3,00 ml.

L'autorimessa è al piano terra, risulta facilmente accessibile ed è situata in un corpo di fabbrica separato rispetto al corpo di fabbrica principale. La muratura portante è in laterizio, i solai sono in latero-cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'autorimessa ha dimensioni ridotte, è profonda 4,50 ml, ha una superficie di circa 11,5 mq e un'altezza interna di 2.60ml. E' stata realizzata in concomitanza della realizzazione dell'immobile principale nell'anno 65 e, successivamente, non sono stati effettuati interventi di manutenzione.

La cantina è situata al piano interrato del fabbricato, ha una superficie di 6,00 mq ed è pavimentata in battuto in cemento. Le pareti sono intonacate al rustico e tinteggiate di colore bianco.
L'altezza della cantina è di 3,15 ml.

L'accesso all'appartamento al primo piano avviene tramite il vano scale comune a tutti gli appartamenti, mentre l'autorimessa ha accesso direttamente dal cortile al piano terra.

Identificazione catastale⁸⁶

<input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario	Brescia (BS)
<input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto	<input type="checkbox"/> Terreni <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati
<input checked="" type="checkbox"/> Identificativo Appartamento e cantina	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione FIU <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 20 <input checked="" type="checkbox"/> Particella 163 <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 9
<input checked="" type="checkbox"/> Identificativo Autorimessa	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione FIU <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 20 <input checked="" type="checkbox"/> Particella 163 <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 4

Confini

Confini catastali appartamento

<input checked="" type="checkbox"/> Nord	con la pubblica via denominata via Milano
<input checked="" type="checkbox"/> Sud	unità immobiliare stesso condominio sub 8
<input checked="" type="checkbox"/> Est	unità immobiliare di un altro condominio
<input checked="" type="checkbox"/> Ovest	parcheggio pubblico
<input checked="" type="checkbox"/> inferiore	negozio stesso condominio
<input checked="" type="checkbox"/> superiore	appartamento stesso condominio

Confini

Confini catastali autorimessa

<input checked="" type="checkbox"/> Nord	cortile comune spazio di manovra
<input checked="" type="checkbox"/> Sud	altra proprietà
<input checked="" type="checkbox"/> Est	autorimessa stesso condominio sub 3
<input checked="" type="checkbox"/> Ovest	autorimessa stesso condominio sub 5
<input checked="" type="checkbox"/> inferiore	terrapieno
<input checked="" type="checkbox"/> superiore	copertura/terrazza

Confini

Confini catastali cantina

<input checked="" type="checkbox"/> Nord	scala comune stesso condominio
<input checked="" type="checkbox"/> Sud	cantina stesso condominio sub 8
<input checked="" type="checkbox"/> Est	unità immobiliare di un altro condominio
<input checked="" type="checkbox"/> Ovest	disimpegno comune
<input checked="" type="checkbox"/> inferiore	terrapieno
<input checked="" type="checkbox"/> superiore	appartamento dello stesso condominio

Consistenza

- | | |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input checked="" type="checkbox"/> Interno |
| | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco | <input type="checkbox"/> Collaboratore |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo | 28 dicembre 2021 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale estratto mappa |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

Criterio di misurazione

- | | |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL ⁸⁷ | - Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL ⁸⁸ | - Superficie Interna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIN ⁸⁹ | - Superficie Interna Netta |

Calcolo superfici

	Superficie	Indice mercantile ⁹⁰	Totale
Superficie principale			
<input checked="" type="checkbox"/> Primo Piano	m ² 117,30	100 % = m ²	117,30
Superficie secondarie			
Balconi	m ² 14,20	40 % = m ²	5,68
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa	m ² 13,15	50 % = m ²	6,57
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina	m ² 8,00	40 % = m ²	3,20

Superficie commerciale⁹¹

m² 132,75

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- | | |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Livello di piano ⁹² | Primo Piano - Appartamento
Piano Terra - Autorimessa
Piano Interrato - Cantina |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ascensore ⁹³ | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Vetustà dell'ascensore |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. servizi ⁹⁴ 1 | <input checked="" type="checkbox"/> W.c. 1
<input checked="" type="checkbox"/> Lavabo 1
<input checked="" type="checkbox"/> Bidet 1
<input type="checkbox"/> Doccia
<input checked="" type="checkbox"/> Vasca 1
<input checked="" type="checkbox"/> Vetustà del bagno anno 1965 |

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

metano

gas

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti:

radiatori: ghisa

aria

Condizionamento

Presente

Assente:

Se presente indicare se

Totale: 1 split nel disimpegno per raffrescare le camere

Elettrico

Presente: ad incasso

Assente

Idraulico

Presente: A.C.S.

Assente

Manutenzione fabbricato⁹⁵

Minimo⁹⁶

Medio⁹⁷

Massimo⁹⁸

Manutenzione unità immobiliare⁹⁹ Minimo¹⁰⁰

Medio¹⁰¹

Massimo¹⁰²

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Classe energetica | <input type="checkbox"/> Classe energetica |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia |
| | <input type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile ¹⁰³ | <input type="checkbox"/> Minimo ¹⁰⁴ |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Medio ¹⁰⁵ |
| | <input type="checkbox"/> Massimo ¹⁰⁶ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile ¹⁰⁷ | <input type="checkbox"/> Minimo ¹⁰⁸ |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Medio ¹⁰⁹ |
| | <input type="checkbox"/> Massimo ¹¹⁰ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile ¹¹¹ | <input type="checkbox"/> Minimo ¹¹² |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Medio ¹¹³ |
| | <input type="checkbox"/> Massimo ¹¹⁴ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile ¹¹⁵ | <input type="checkbox"/> Minimo ¹¹⁶ |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Medio ¹¹⁷ |
| | <input type="checkbox"/> Massimo ¹¹⁸ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture dell'immobile ¹¹⁹ | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo ¹²⁰ |
| | <input type="checkbox"/> Medio ¹²¹ |
| | <input type="checkbox"/> Massimo ¹²² |

11. Audit documentale e Due Diligence lotto 2

11.1. Legittimità edilizia – urbanistica¹²³

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Fabbricato successivo 01/09/1967 | : |
| <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricato anteriore 01/09/1967 | : |
| <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 | : |
| <input type="checkbox"/> Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 | : |
| <input type="checkbox"/> Fabbricato ristrutturato | : |

Titoli autorizzativi esaminati

Concessione Edilizia n. 3595/63 del 27 agosto 1963 “Ricostruzione del fabbricato” e variante con licenza di costruzione n°12239 del 4 maggio 1964

Certificato Agibilità Presente Rilasciata il 15 Marzo 1965

Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Brescia

Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 25/01/2022

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico PGT Vigente: Zona Tessuti storici – Art. 80 delle NTA

Convenzione Urbanistica No

Cessioni diritti edificatori No

Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No

Si se Si quali

Vincoli ambientali No

Si se Si quali

Vincoli paesaggistici No

Si se Si quali

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) 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:

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

- No, perchè
- Si,

11.2. Rispondenza catastale ¹²⁴

Immobile identificato in mappa alla sez. FIU Foglio 20 particella 163

Sub. 9 categoria A/2 classe 3 consistenza 5 vani Sup. Catastale: Totale 127 mq
Rendita € 555,19

Sub. 4 categoria C/6 classe 7 consistenza 10 mq Sup. Catastale: Totale 13 mq
Rendita € 53,20

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di
Brescia_ Territorio
 Da siti web: Sister Agenzia Entrate

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) 20/12/2021 e 08/04/2022

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'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:

11.3. Verifica della titolarità¹²⁵

Successione in morte del proprio padre, [REDACTED] mediante testamento olografo.

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio : [REDACTED]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

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

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Si se Si quali
- Vincoli No
 Si se Si quali
- Oneri No
 Si se Si quali
- Pesi No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

locato:

Tipo di contratto: contratto di locazione residenziale in cedolare secca

€/anno: 4.440,00

Rata: mensile di € 370,00

Oneri accessori per spese condominiali: mensile di € 12,00 conguaglio alla presentazione del consuntivo annuale, pulizia scale e cortile a carico degli inquilini

Durata in anni: 4 + 4

Scadenza contratto: 31 dicembre 2023

Registrazione contratto: Agenzia delle Entrate di Brescia 1 in data 28 Gennaio 2004 al n°770 serie 3

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

Sì

No se No perchè

12. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 2 ¹²⁶

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

Non si evidenziano irregolarità di tipo catastale, edilizio – urbanistico e spese condominiali arretrate.

13. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 2

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

14. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 2

-Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021

-Conferimento incarico: 02/12/2021

-Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022

-Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022

-Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

-Verifica titolarità (archivio notarile): successione per atto di morte del padre con testamento olografo del 20/10/2083, atto di identificazione catastale

-Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Brescia: 28/12/2021

-Accesso atti Comune di Brescia: 25/01/2022

-Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

15. Analisi estimativa lotto 2

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 forzosa 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

La valutazione è redatta secondo i requisiti previsti dal presente metodo di stima senza assunzioni limitative di alcun genere.

Condizioni limitative

Non si riscontrano condizioni limitanti all'incarico dettati dalla committenza, né dal sottoscritto, né alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso¹²⁷ (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

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
- MCA¹²⁸ con nr. __ comparabili
 - Sistema di Stima¹²⁹

 - MCA + Sistema di Stima con nr. _3_ comparabili

 - Sistema di ripartizione¹³⁰
 - Analisi di regressione semplice¹³¹ con nr. ____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
- Finanziario¹³²
- Capitalizzazione diretta¹³³
 - Capitalizzazione finanziaria¹³⁴
 - Analisi del flusso di cassa scontato¹³⁵
- Dei costi¹³⁶

16. Riepilogo dei valori di stima lotto 2

Per quanto concerne gli immobili identificati:

FIU Foglio 20 particella 163

Sub. 9 categoria A/2 classe 3 consistenza 5 vani Sup. Catastale: Totale 127 mq
Rendita € 555,19

Sub. 4 categoria C/6 classe 7 consistenza 10 mq Sup. Catastale: Totale 13 mq
Rendita € 53.20

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 119'500,00 diconsì Euro centodiciannovemilacinquecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del lotto 2, viene quantificato in € 107'500,00 diconsì Euro centosettemilacinquecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "I")

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni.

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

LOTTO 3 - APPARTAMENTO AL PIANO TERRA, CANTINA AL PIANO INTERRATO E AUTORIMESSA AL PIANO TERRA

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento al piano terra, cantina al piano interrato e autorimessa al piano terra, inseriti in un edificio in condominio senza ascensore. Il condominio è costituito da un negozio al piano terra con magazzino al piano interrato, sei appartamenti e cinque autorimesse.

L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica nel contesto urbano dell'edificato con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è situato nella parte terminale di via Milano al civico 99, nell'immediata vicinanza dell'imbocco della tangenziale Ovest di Brescia, ed è stato realizzato nell'anno 1963/1964. L'appartamento è stato completamente ristrutturato nell'anno 2007 a seguito del cambio di destinazione d'uso da magazzino ad appartamento. Via Milano attualmente è in stato di riqualificazione urbanistica da parte del Comune di Brescia. L'appartamento negli anni non ha subito interventi di manutenzione.

Ubicazione **BRESCIA (BS), Via Milano n°99**

Identificativi catastali **SEZ. FIU - Fg. 20 - particella 162 sub 14 – Appartamento al piano terra e cantina al piano interrato.**
SEZ. FIU - Fg. 20 - particella 162 sub 3 - Autorimessa al piano terra

Intestazione:



Quota di possesso **1/1**

Diritto di: **Proprietà**

Divisibilità dell'immobile: **NO**

Più probabile valore in libero mercato: € 74'500,00
diconsì euro sessantaquattromilacinquecento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni

di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 67'000,00**
diconsi euro sessantasettemila/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: L'appartamento è stato completamente ristrutturato nell'anno 2007, non sono necessarie manutenzioni. La vicinanza al centro e ai servizi rendono l'unità immobiliare di buona commerciabilità. Gli spazi comuni sono lo stretto indispensabile e l'autorimessa è facilmente raggiungibile.

Audit documentale e Due Diligence

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

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si AFFITTATO vedi pagina 70
 Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina
 Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 70
 Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

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

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Dati ricavati dal fascicolo (certificato ipotecario) e dalle ispezioni ipotecarie:

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

17. Inquadramento dell'immobile lotto 3

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹³⁷

Localizzazione¹³⁸

Provincia : Brescia (BS)

- Comune : Brescia CAP 25126
 Frazione :
 Località :
 Quartiere :
 Via/Piazza : Via Milano
 Civico n. : n°99

Zona

- Urbana Centrale
 Semicentrale
 Periferica

Mappa geografica



- Destinazione urbanistica dell'immobile¹³⁹
- Residenziale
 - Direzionale¹⁴⁰
 - Commerciale
 - Turistico – ricettivo
 - Industriale
 - Artigianale
 - Terziario¹⁴¹
 - Sportiva
 - Agricolo
 - locali deposito

Tipologia immobiliare¹⁴²

- Terreno
 Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo¹⁴³
 ristrutturato¹⁴⁴
 seminuovo¹⁴⁵
 usato¹⁴⁶
 rudere¹⁴⁷

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹⁴⁸

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato in condominio
- fabbricato a corte
- fabbricato a palazzina

Tipologia edilizia unità immobiliari¹⁴⁹

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft¹⁵⁰)
- villetta bifamigliare
- villino

- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)

- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- scuola materna

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- Struttura in elevazione : Struttura in C.A.
- Solai : Latero-cemento
- Copertura : Solaio in latero-cemento con copertura in coppi o tegole
- Murature perimetrali : Tamponamenti in laterizio
- Divisori tra unità : Laterizio
- Infissi esterni : Serramenti in PVC con doppio vetro e avvolgibili in PVC
- Infissi interni : Legno tamburato cieco

<input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti	: Parquet in tutti i locali tranne nel bagno pavimentato e rivestito con ceramica
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento	: Autonomo allacciato al teleriscaldamento con termosifoni in ghisa
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto climatizzazione	: Non presente
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario	: A.C.S. caldaia autonoma allacciata al teleriscaldamento
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas	: Piano cottura
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico	: Ad incasso a norma
<input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne	: Tinteggiatura
<input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani	: 4 fuori terra
<input checked="" type="checkbox"/> Dimensione ¹⁵¹	<input type="checkbox"/> Piccola <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Grande

18. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 3

DATO IMMOBILIARE¹⁵²

Descrizione sintetica dell'immobile staggito¹⁵³: Appartamento al piano terra sito in Via Milano, 99, cantina al piano interrato e autorimessa al piano terra, cortile e vano scala comune.

L'appartamento è un bilocale di circa quaranta metri quadrati e si trova in un buono stato di manutenzione e conservazione. I locali sono stati completamente ristrutturati a seguito della trasformazione da magazzino ad appartamento nell'anno 2007.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale e bagno.

L'impianto termico è di tipo autonomo, alimentato con caldaia APV allacciata al teleriscaldamento. L'impianto è combinato ed utilizzato per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria. Il sistema di erogazione è con radiatori in alluminio. I locali sono privi d'impianto di allarme.

Vi è la predisposizione per poter installare uno split per il raffrescamento del soggiorno.

Tutti i locali sono pavimentati con il parquet tranne il bagno che è pavimentato e rivestito con ceramica.

L'altezza dei locali al piano terra è di 2,85 ml.

L'autorimessa è al piano terra, risulta facilmente accessibile ed è situata in un corpo di fabbrica separato rispetto al corpo di fabbrica principale. La muratura portante è in laterizio, i solai sono in latero-cemento e le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'autorimessa ha dimensioni ridotte, è profonda 4,50 ml, ha una superficie di circa 11,2 mq e un'altezza interna di 2.60ml. E' stata realizzata in concomitanza della realizzazione dell'immobile principale nell'anno 65 e successivamente non sono stati effettuati interventi di manutenzione.

L'accesso all'appartamento al piano terra avviene tramite il vano scale comune a tutti gli appartamenti, mentre l'autorimessa ha accesso direttamente dal cortile al piano terra.

Identificazione catastale¹⁵⁴

Comune Censuario Brescia (BS)

Tipologia Catasto

Terreni
 Fabbricati

Identificativo Appartamento

Sezione FIU
 Foglio 20
 Particella 163
 Subalterno 14

Identificativo Autorimessa

Sezione FIU
 Foglio 20
 Particella 163
 Subalterno 3

Confini

Confini catastali appartamento

Nord vano scala comune
 Sud cortile comune/spazio di manovra auto
 Est unità immobiliare di un altro condominio
 Ovest cavedio
 inferiore cantine e magazzino stesso condominio
 superiore appartamento stesso condominio

Confini

Confini catastali autorimessa

Nord cortile comune/spazio di manovra auto
 Sud altra proprietà
 Est unità immobiliare di un altro condominio
 Ovest autorimessa stesso condominio sub 4
 inferiore terrapieno
 superiore copertura/terrazza

Consistenza

Rilievo

Interno
 Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore

Data del sopralluogo

28 dicembre 2021

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale estratto mappa
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

SEL¹⁵⁵ - Superficie Esterna Lorda
 SIL¹⁵⁶ - Superficie Interna Lorda
 SIN¹⁵⁷ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

	Superficie	Indice mercantile ¹⁵⁸	Totale
Superficie principale			
<input checked="" type="checkbox"/> Piano Terra	m ² 51,00	100 % = m ²	51,00
Superficie secondarie			
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa	m ² 12,70	50 % = m ²	6,35
Superficie commerciale¹⁵⁹			m² 57,35

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano¹⁶⁰ Piano Terra - Appartamento
Piano Terra - Autorimessa
- Ascensore¹⁶¹ Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore
- N. servizi¹⁶² 1
- W.c. 1
 Lavabo 1
 Bidet 1
 Doccia 1
 Vasca
 Vetustà del bagno anno 2007

Impianti in dotazione

- Riscaldamento Presente
 Assente
- Se presente indicare la tipologia
 Centralizzato
 Autonomo
- Alimentazione:
 metano
 gas
 olio combustibile
 elettrico
 pompa di calore
 biocombustibili
 teleriscaldamento
- Elementi radianti:

- radiatori: alluminio
 aria
- Condizionamento Presente
 Assente:
- Se presente indicare se
 Totale: 1 PREDISPOSIZIONE nel soggiorno
- Elettrico Presente: ad incasso
 Assente
- Idraulico Presente: A.C.S.
 Assente
- Manutenzione fabbricato**¹⁶³ Minimo¹⁶⁴
 Medio¹⁶⁵
 Massimo¹⁶⁶
- Manutenzione unità immobiliare**¹⁶⁷ Minimo¹⁶⁸
 Medio¹⁶⁹
 Massimo¹⁷⁰
- Classe energetica** Classe energetica **E** 144,54 Kwh/m² anno, emesso in data
16/02/2014 con codice identificativo 17029-000968/14
 Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia
 Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi
sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al
riscaldamento.
- Esposizione prevalente dell'immobile**¹⁷¹ Minimo¹⁷²
 Medio¹⁷³
 Massimo¹⁷⁴
- Luminosità dell'immobile**¹⁷⁵ Minimo¹⁷⁶
 Medio¹⁷⁷
 Massimo¹⁷⁸
- Panoramicità dell'immobile**¹⁷⁹ Minimo¹⁸⁰

- Medio¹⁸¹
- Massimo¹⁸²

- Funzionalità dell'immobile**¹⁸³
 - Minimo¹⁸⁴
 - Medio¹⁸⁵
 - Massimo¹⁸⁶

- Finiture dell'immobile**¹⁸⁷
 - Minimo¹⁸⁸
 - Medio¹⁸⁹
 - Massimo¹⁹⁰

19. Audit documentale e Due Diligence lotto 3

19.1. Legittimità edilizia – urbanistica¹⁹¹

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 :

Appartamento ristrutturato: DIA n°7908 del 23/11/2007 per cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenziale.

Titoli autorizzativi esaminati

Concessione Edilizia n. 3595/63 del 27 agosto 1963 “Ricostruzione del fabbricato” e variante con licenza di costruzione n°12239 del 4 maggio 1964, successivamente l'appartamento è stato completamente ristrutturato a seguito della DIA n°7908 del 23/11/2007 relativa al cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenziale.

- Certificato Agibilità Presente
 - Assente: A seguito della ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso nel fascicolo della pratica edilizia non è presente la richiesta di certificato di agibilità e i documenti necessari per ottenerla tra cui le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Ricerca effettuata presso il Comune di Brescia

Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 25/01/2022

Situazione urbanistica

- | | |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico | <input checked="" type="checkbox"/> PGT Vigente: Zona Tessuti storici – Art. 80 delle NTA |
| <input checked="" type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| <input checked="" type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi della convenzione |

Limitazioni urbanistiche

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

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) 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:

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

- No, perchè
- Si,

19.2. Rispondenza catastale ¹⁹²

Immobile identificato in mappa alla sez. FIU Foglio 20 particella 163

Sub. 14 categoria A/2 classe 3 consistenza 2,5 vani Sup. Catastale: Totale 52 mq
Rendita € 277,60

Sub. 3 categoria C/6 classe 7 consistenza 10 mq Sup. Catastale: Totale 13 mq
Rendita € 53.20

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di
Brescia_ Territorio
 Da siti web: Sister Agenzia Entrate

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) 20/12/2021 e 08/04/2022

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'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:

19.3. Verifica della titolarità¹⁹³

testamento olografo.

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio [REDACTED]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

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

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Si se Si quali
- Vincoli No
 Si se Si quali
- Oneri No
 Si se Si quali
- Pesi No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

locato:

Tipo di contratto: contratto di locazione residenziale in cedolare secca

€/anno: 3.480,00

Rata: mensile di € 290,00

Oneri accessori per spese condominiali: mensile di € 20,00 forfettarie, pulizia scale e cortile a carico degli inquilini

Durata in anni: 4 + 4

Scadenza contratto: 31 luglio 2024

Registrazione contratto: Agenzia delle Entrate di Brescia 2 in data 31 luglio 2020 al n°5241 serie 3T

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

Sì

No se No perchè

20. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 3 ¹⁹⁴

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

Non si evidenziano irregolarità di tipo catastale, edilizio – urbanistico e spese condominiali arretrate.

21. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 3

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

22. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 3

-Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021

-Conferimento incarico: 02/12/2021

-Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022

-Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022

-Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

-Verifica titolarità (archivio notarile): successione per atto di morte del padre con testamento olografo del 20/10/2083, atto di identificazione catastale

-Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Brescia: 28/12/2021

-Accesso atti Comune di Brescia: 25/01/2022

-Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

23. Analisi estimativa lotto 3

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

La valutazione è redatta secondo i requisiti previsti dal presente metodo di stima senza assunzioni limitative di alcun genere.

Condizioni limitative

Non si riscontrano condizioni limitanti all'incarico dettate dalla committenza, né dal sottoscritto, né alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso¹⁹⁵ (HBU_ Highest and Best Use)

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

- Sì
 No

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
- MCA¹⁹⁶ con nr. __ comparabili
 - Sistema di Stima¹⁹⁷

 - MCA + Sistema di Stima con nr. _3_ comparabili

 - Sistema di ripartizione¹⁹⁸
 - Analisi di regressione semplice¹⁹⁹ con nr. ____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
- Finanziario²⁰⁰
- Capitalizzazione diretta²⁰¹
 - Capitalizzazione finanziaria²⁰²
 - Analisi del flusso di cassa scontato²⁰³
- Dei costi²⁰⁴

24. Riepilogo dei valori di stima lotto 3

Per quanto concerne gli immobili identificati:

FIU Foglio 20 particella 163

Sub. 14 categoria A/2 classe 3 consistenza 2,5 vani Sup. Catastale: Totale 52 mq
Rendita € 277,60

Sub. 3 categoria C/6 classe 7 consistenza 10 mq Sup. Catastale: Totale 13 mq
Rendita € 53.20

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 74'500,00 diconsì Euro sessantaquattromilacinquecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del lotto 3, viene quantificato in € 67'000,00 diconsì Euro sessantasettemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "I")

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni.

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

LOTTO 4 - APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento al piano terra e autorimessa al piano interrato, inseriti in un edificio in condominio dotato di ascensore (attualmente in stato di fermo per contenere le spese condominiali).

L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica nel contesto urbano dell'edificato con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è stato demolito e ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009.

Ubicazione	CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9
Identificativi catastali	SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 1 – Appartamento al piano terra. SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 24 - Autorimessa piano interrato
Intestazione:	
Quota di possesso	1/1
Diritto di:	Proprietà
Divisibilità dell'immobile:	NO
Più probabile valore in libero mercato:	€ 83'000,00 diconsi euro ottantatremila/00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):	€ 74'500,00 diconsi euro settantaquattromilacinquecento/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado la recente ristrutturazione, l'immobile necessita di interventi di manutenzione per rimuovere la muffa e correggere i ponti termici dovuti agli errori di coibentazione termica dell'immobile. La muffa è presente in quasi tutti gli appartamenti; l'appartamento stimato è un trilocale, la vicinanza al centro e ai servizi, la presenza del giardino condominiale fruibile dal soggiorno e dalla camera matrimoniale rendono l'unità immobiliare di buona commerciabilità.

Attualmente il condominio è di un unico proprietario, pertanto non è stata prestata particolare attenzione all'individuazione delle aree esterne come parti private e parti comuni al fine di ridurre gli spazi comuni. Le

parti comuni dell'immobile, oltre al vano scala, all'accesso carraio e allo spazio di manovra delle auto nel piano interrato, sono le seguenti: il giardino verso via Circonvallazione Nord, i posti auto al piano terra con accesso da via Torri e la porzione di interrato individuato nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato come cantina comune, ma attualmente utilizzata come posti auto interrati.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina

Conformità catastale Si No se No vedi pagina

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si AFFITTATO vedi pagina 86

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 86, 87

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Dati ricavati dal fascicolo (certificato ipotecario) e dalle ispezioni ipotecarie:

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

25. Inquadramento dell'immobile lotto 4

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO²⁰⁵

Localizzazione²⁰⁶

Provincia : Brescia (BS)

Comune : Castrezzato CAP 25030

Frazione :

Località :

Quartiere :

Via/Piazza : Via Circonvallazione Nord

Civico n. : n°9

Zona

- Urbana Centrale
 Semicentrale
 Periferica

Mappa geografica



- Destinazione urbanistica dell'immobile²⁰⁷
- Residenziale
 - Direzionale²⁰⁸
 - Commerciale
 - Turistico – ricettivo
 - Industriale
 - Artigianale
 - Terziario²⁰⁹
 - Sportiva
 - Agricolo
 - locali deposito

Tipologia immobiliare²¹⁰

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo²¹¹
- ristrutturato²¹²
- seminuovo²¹³
- usato²¹⁴
- rudere²¹⁵

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati²¹⁶

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato in condominio
- fabbricato a corte
- fabbricato a palazzina

Tipologia edilizia unità immobiliari²¹⁷

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft²¹⁸)
- villetta bifamigliare
- villino

- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)

- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- scuola materna

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : Muratura in laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai | : Latero-cemento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura | : Tetto in legno con copertura in coppi o tegole in cotto |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali | : Laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità | : Laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni | : Serramenti in legno con doppio vetro e scuri in legno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni | : Legno tamburato cieco |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : Pavimento di tutti i locali con ceramica, nel bagno pavimentato e rivestito con ceramica |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : Autonomo con termosifoni in alluminio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | : Predisposizione nel disimpegno |

- Impianto sanitario : A.C.S. caldaia autonoma
- Impianto gas : Cottura e riscaldamento
- Impianto elettrico : Ad incasso a norma
- Finiture esterne : Tinteggiatura
- N. totale piani : 3 fuori terra oltre al sottotetto
- Dimensione**²¹⁹
 - Piccola
 - Media
 - Grande

26. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 4

DATO IMMOBILIARE²²⁰

Descrizione sintetica dell'immobile staggito²²¹: Appartamento al piano terra sito in Via Circonvallazione Nord, 9 a Castrezzato (BS) e autorimessa al piano interrato.

L'appartamento è un trilocale di circa cinquantanove metri quadrati e si trova in un discreto stato di manutenzione e conservazione. L'edificio è stato ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009 e tutti gli appartamenti presentano problemi di muffa dovuti ad un errato o carente isolamento termico dell'involucro. Alcuni appartamenti al piano terra, oltre alla muffa dovuta all'isolamento, hanno problemi di umidità di risalita.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno con la possibilità di posizionare un armadio, due camere e bagno.

L'impianto termico è di tipo autonomo, alimentato con caldaia. L'impianto è combinato ed utilizzato per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria. Il sistema di erogazione è con radiatori in alluminio. I locali sono privi d'impianto di allarme. Vi è la predisposizione dell'impianto di climatizzazione con la possibilità di posizionare uno split nel disimpegno.

Tutti i locali sono pavimentati con la ceramica, il bagno è pavimentato e rivestito con ceramica.

L'altezza dei locali al piano terra è di 2,70 ml.

L'autorimessa è al piano interrato e risulta accessibile dalla rampa da via Circonvallazione Nord. La muratura portante è in calcestruzzo armato, il solaio del piano interrato è di tipo "Predalles" a vista, le pareti tra le autorimesse sono in prismi a vista e il pavimento è in battuto in cemento. L'autorimessa ha una superficie di circa 19,00 mq ed ha un'altezza di circa 2.40 ml.

L'accesso all'appartamento al piano terra avviene tramite il vano scale comune a tutti gli appartamenti, l'accesso pedonale alle autorimesse avviene dal vano scala comune oppure dall'ascensore (attualmente in stato di fermo).

Identificazione catastale²²²

- Comune Censuario : Castrezzato (BS)
- Tipologia Catasto
 - Terreni
 - Fabbricati
- Identificativo Appartamento
 - Sezione : NCT
 - Foglio : 6
 - Particella : 586
 - Subalterno : 1

Identificativo Autorimessa

Sezione NCT
 Foglio 6
 Particella 586
 Subalterno 24

Confini

Confini catastali appartamento

Nord giardino condominiale sub 34
 Sud vano scala comune sub 34
 Est vialetto di accesso al condominio sub 34
 Ovest appartamento stesso condominio sub 5
 inferiore autorimesse e corsello stesso condominio
 superiore appartamento stesso condominio sub 7

Confini

Confini catastali autorimessa

Nord terrapieno
 Sud corsello sub 34
 Est autorimessa stesso condominio sub 25
 Ovest autorimessa stesso condominio sub 23
 inferiore terrapieno
 superiore appartamento stesso condominio sub 1

Consistenza

Rilievo Interno
 Solo esterno

Diretto in loco Collaboratore

Data del sopralluogo I sopralluogo il 12 gennaio 2022

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale estratto mappa
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

SEL²²³ - Superficie Esterna Lorda
 SIL²²⁴ - Superficie Interna Lorda
 SIN²²⁵ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

	Superficie	Indice mercantile ²²⁶	Totale
Superficie principale			
<input checked="" type="checkbox"/> Piano Terra	m ² 68,00	100 % = m ²	68,00
Superficie secondarie			
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa	m ² 21,40	50 % = m ²	10,70

Superficie commerciale²²⁷

m² 78,70

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano²²⁸

Piano Terra - Appartamento
Piano Interrato - Autorimessa

Ascensore²²⁹

Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore anno 2009

N. servizi²³⁰ 1

W.c. 1
 Lavabo 1
 Bidet 1
 Doccia 1
 Vasca
 Vetustà del bagno anno 2009

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente
 Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato
 Autonomo

Alimentazione:

metano
 gas
 olio combustibile
 elettrico
 pompa di calore
 biocombustibili
 teleriscaldamento

Elementi radianti:

radiatori: alluminio
 aria

Condizionamento

Presente
 Assente:

Se presente indicare se

Totale: 1 PREDISPOSIZIONE nel disimpegno

-
- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Elettrico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente: ad incasso
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Idraulico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente: A.C.S.
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato ²³¹ | <input type="checkbox"/> Minimo ²³²
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ²³³
<input type="checkbox"/> Massimo ²³⁴ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare ²³⁵ | <input type="checkbox"/> Minimo ²³⁶
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ²³⁷
<input type="checkbox"/> Massimo ²³⁸ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Classe energetica | <input checked="" type="checkbox"/> Classe energetica D 98,68 Kwh/m ² anno, emesso in data 14/01/2011 e <u>SCADUTA in data 14/01/2021</u> con codice identificativo 17045-000001/11
<input type="checkbox"/> Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia
<input type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile ²³⁹ | <input type="checkbox"/> Minimo ²⁴⁰
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ²⁴¹
<input type="checkbox"/> Massimo ²⁴² |
| <input checked="" type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile ²⁴³ | <input type="checkbox"/> Minimo ²⁴⁴
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ²⁴⁵
<input type="checkbox"/> Massimo ²⁴⁶ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile ²⁴⁷ | <input type="checkbox"/> Minimo ²⁴⁸
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ²⁴⁹
<input type="checkbox"/> Massimo ²⁵⁰ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile ²⁵¹ | <input type="checkbox"/> Minimo ²⁵²
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ²⁵³
<input type="checkbox"/> Massimo ²⁵⁴ |

- Finiture dell'immobile**²⁵⁵
- Minimo²⁵⁶
- Medio²⁵⁷
- Massimo²⁵⁸

27. Audit documentale e Due Diligence lotto 4

27.1. Legittimità edilizia – urbanistica²⁵⁹

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 :
- Edificio ricostruito con: Permesso di Costruire n°40 del 19/07/2006, variante con DIA n°23 del 06/05/2009 e agibilità n°12 richiesta in data 06/07/2009.

Titoli autorizzativi esaminati

- Permesso di Costruire n°40/06 del 19 luglio 2006 “Ricostruzione del fabbricato” e variante con Denuncia Inizio Attività n°23/2009 del 06 maggio 2009.

- Certificato Agibilità Presente. Richiesto in data 06 luglio 2009 con il n°12 e rilasciato per silenzio assenso
- Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Castrezzato
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 22/12/2021

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT Vigente: Zona T.U.C.A. Tessuto urbano consolidato di antica formazione – Art. 13 delle NTA
- Convenzione Urbanistica No
- Cessioni diritti edificatori No
- Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

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

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) 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:

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

- No, perchè
- Si,

27.2. Rispondenza catastale ²⁶⁰

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 6 particella 586

Sub. 1 categoria A/2 classe 3 consistenza 3,5 vani Sup. Catastale: Totale 69 mq
Rendita € 189,90

Sub. 24 categoria C/6 classe 3 consistenza 18 mq Sup. Catastale: Totale 21 mq
Rendita € 34,40

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di
Brescia_ Territorio
 Da siti web: Sister Agenzia Entrate

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) 20/12/2021

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'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:

27.3. Verifica della titolarità²⁶¹

testamento olografo.

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio : [REDACTED]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

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

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Si se Si quali
- Vincoli No
 Si se Si quali
- Oneri No
 Si se Si quali
- Pesi No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

locato:

- Tipo di contratto: contratto di locazione residenziale in cedolare secca
- €/anno: 4.200,00
- Rata: mensile di € 350,00
- Oneri accessori per spese condominiali: semestrali di € 120,00 con riserva di conguaglio a fine anno
- Durata in anni: 4 + 4
- Scadenza contratto: 30 novembre 2025
- Registrazione contratto: Agenzia delle Entrate di Chiari in data 13 dicembre 2017 al n°4819 serie 3T

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

- Sì
- No se No perchè

28. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 4 ²⁶²

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Per ridurre le spese condominiali è stato interrotto il funzionamento dell'ascensore nell'anno 2014, per poter utilizzare l'ascensore è necessario sostenere i costi per il collaudo e la stipula del contratto con la ditta per la verifica periodica dell'impianto, la stipula del contratto di manutenzione con ditta specializzata e la pratica di messa in esercizio agli enti competenti, inoltre è necessario sostenere gli eventuali costi per la sostituzione delle parti di ascensore per la messa in sicurezza dell'impianto (funi, batterie tampone, scheda gsm, etc.).
- Il certificato di prevenzione incendi per poter utilizzare le autorimesse risulta scaduto o non richiesto. Nella pratica edilizia è presente solo il parere di conformità antincendio con riferimento pratica VV.F. n°2394. E' necessario richiedere una "segnalazione di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio" ai sensi del D.P.R. 01/08/2011 n. 151, art. 4. Considerato che il parere di conformità era stato presentato nel 2009 utilizzando la vecchia normativa, molto probabilmente sarà necessario eseguire opere edilizie, acquistare attrezzature antincendio e cartellonistica al fine di poter ottemperare alla nuova normativa ed ottenere il certificato di prevenzione incendi.
- Nell'interrato è stata realizzata un'autorimessa abusiva, per sanare l'abuso è sufficiente rimuovere la basculante.
- L'onorario per presentare le pratiche presso gli enti competenti, i costi da sostenere per la realizzazione delle opere per la messa a norma delle autorimesse e della cantina comune al piano

interrato, per la rimozione della basculante e per la rimessa in funzione dell'ascensore è di difficile quantificazione in quanto non si conosce l'entità delle opere da realizzare per la messa a norma del piano interrato e si stima in circa euro 3.500,00 per unità immobiliare.

29. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 4

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

30. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 4

- Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021
- Conferimento incarico: 02/12/2021
- Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022
- Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022
- Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022
- Verifica titolarità (archivio notarile): atto di identificazione catastale
- Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Castrezzato: I sopralluogo in data 12/01/2022
- Accesso atti Comune di Castrezzato: 22/12/2021
- Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

31. Analisi estimativa lotto 4

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

La valutazione è redatta secondo i requisiti previsti dal presente metodo di stima senza assunzioni limitative di alcun genere.

Condizioni limitative

Non si riscontrano condizioni limitanti all’incarico dettate dalla committenza, né dal sottoscritto, né alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso²⁶³ (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

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

MCA²⁶⁴ con nr. __ comparabili

Sistema di Stima²⁶⁵

MCA + Sistema di Stima con nr. 3 comparabili

Sistema di ripartizione²⁶⁶

Analisi di regressione semplice²⁶⁷ con nr. ____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

- Finanziario²⁶⁸
 - Capitalizzazione diretta²⁶⁹
 - Capitalizzazione finanziaria²⁷⁰
 - Analisi del flusso di cassa scontato²⁷¹
- Dei costi²⁷²

32. Riepilogo dei valori di stima lotto 4

Per quanto concerne gli immobili identificati:

NCT Foglio 6 particella 586

Sub. 1 categoria A/2 classe 3 consistenza 3,5 vani Sup. Catastale: Totale 69 mq
Rendita € 189,80

Sub. 24 categoria C/6 classe 3 consistenza 18 mq Sup. Catastale: Totale 21 mq
Rendita € 34,40

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 83'000,00 diconsì Euro ottantatremila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del lotto 4, viene quantificato in € 74'500,00 diconsì Euro settantaquattromilacinquecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "I")

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni.

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

LOTTO 5 - APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento al piano terra e autorimessa al piano interrato, inseriti in un edificio in condominio dotato di ascensore (attualmente in stato di fermo per contenere le spese condominiali).

L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica nel contesto urbano dell'edificato con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è stato demolito e ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009.

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 2 – Appartamento al piano terra.
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 22 - Autorimessa piano interrato**

Intestazione:



Quota di possesso 1/1

Diritto di: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: € 94'500,00
diconsi euro novantaquattromilacinquecento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 85'000,00
diconsi euro ottantacinquemila/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado la recente ristrutturazione l'immobile necessita di interventi di manutenzione per rimuovere la muffa e correggere i ponti termici dovuti agli errori di coibentazione termica dell'immobile. La muffa è presente in quasi tutti gli appartamenti; l'appartamento stimato è un trilocale, la vicinanza al centro e ai servizi, la presenza del giardino condominiale fruibile dal soggiorno rendono l'unità immobiliare di buona commerciabilità.

Attualmente il condominio è di un unico proprietario, pertanto non è stata prestata particolare attenzione all'individuazione delle aree esterne come parti private e parti comuni al fine di ridurre gli spazi comuni. Le parti comuni dell'immobile, oltre al vano scala, all'accesso carraio e allo spazio di manovra delle auto nel piano interrato, sono le seguenti: il giardino verso via Circonvallazione Nord, i posti auto al piano terra con accesso da via Torri e la porzione di interrato individuato nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato come cantina comune, ma attualmente utilizzata come posti auto interrati.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 101

Conformità catastale Si No se No vedi pagina

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No Si se Si AFFITTATO vedi pagina105
- Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 105/106
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

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

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Dati ricavati dal fascicolo (certificato ipotecario) e dalle ispezioni ipotecarie:

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

33. Inquadramento dell'immobile lotto 5

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO²⁷³

Localizzazione²⁷⁴

- Provincia : Brescia (BS)
- Comune : Castrezzato CAP 25030
- Frazione :
- Località :
- Quartiere :
- Via/Piazza : Via Circonvallazione Nord
- Civico n. : n°9

Zona

- Urbana Centrale
- Semicentrale
- Periferica

Mapa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile²⁷⁵

- Residenziale
- Direzionale²⁷⁶
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario²⁷⁷
- Sportiva
- Agricolo
- locali deposito

Tipologia immobiliare²⁷⁸

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo²⁷⁹
- ristrutturato²⁸⁰
- seminuovo²⁸¹
- usato²⁸²
- rudere²⁸³

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati²⁸⁴

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale

- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato in condominio
- fabbricato a corte
- fabbricato a palazzina

Tipologia edilizia unità immobiliari²⁸⁵

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft²⁸⁶)
- villetta bifamigliare
- villino

- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)

- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- scuola materna

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : Muratura in laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai | : Latero-cemento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura | : Tetto in legno con copertura in coppi o tegole in cotto |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali | : Laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità | : Laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni | : Serramenti in legno con doppio vetro e scuri in legno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni | : Legno tamburato cieco |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : Pavimento di tutti i locali con ceramica, nel bagno pavimentato e rivestito con ceramica |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : Autonomo con termosifoni in alluminio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | : Predisposizione nel disimpegno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario | : A.C.S. caldaia autonoma |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas | : Cottura e riscaldamento |

- Impianto elettrico : Ad incasso a norma
- Finiture esterne : Tinteggiatura
- N. totale piani : 3 fuori terra oltre al sottotetto
- Dimensione**²⁸⁷
 - Piccola
 - Media
 - Grande

34. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 5

DATO IMMOBILIARE²⁸⁸

Descrizione sintetica dell'immobile staggito²⁸⁹: Appartamento al piano terra sito in Via Circonvallazione Nord, 9 a Castrezzato (BS) e autorimessa al piano interrato.

L'appartamento è un trilocale di circa sessantatré metri quadrati e si trova in un discreto stato di manutenzione e conservazione. L'edificio è stato ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009 e tutti gli appartamenti presentano problemi di muffa dovuti ad un errato o carente isolamento termico dell'involucro. Alcuni appartamenti al piano terra, oltre alla muffa dovuta all'isolamento, hanno problemi di umidità di risalita.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e servizio igienico.

L'impianto termico è di tipo autonomo, alimentato con caldaia. L'impianto è combinato ed utilizzato per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria. Il sistema di erogazione è con radiatori in alluminio. I locali sono privi d'impianto di allarme. Vi è la predisposizione dell'impianto di climatizzazione con la possibilità di posizionare uno split nel disimpegno.

Tutti i locali sono pavimentati con la ceramica, il bagno è pavimentato e rivestito con ceramica.

L'altezza dei locali al piano terra è di 2,70 ml.

L'autorimessa è al piano interrato e risulta accessibile dalla rampa da via Circonvallazione Nord. La muratura portante è in calcestruzzo armato, il solaio del piano interrato è di tipo "Predalles" a vista, le pareti tra le autorimesse sono in prismi a vista e il pavimento è in battuto in cemento. L'autorimessa ha una superficie di circa 36,00 mq ed ha un'altezza di circa 2.40 ml.

L'accesso all'appartamento al piano terra avviene tramite il vano scale comune a tutti gli appartamenti, l'accesso pedonale alle autorimesse avviene dal vano scala comune oppure dall'ascensore (attualmente in stato di fermo).

Identificazione catastale²⁹⁰

- Comune Censuario : Castrezzato (BS)
- Tipologia Catasto
 - Terreni
 - Fabbricati
- Identificativo Appartamento
 - Sezione : NCT
 - Foglio : 6
 - Particella : 586
 - Subalterno : 2
- Identificativo Autorimessa
 - Sezione : NCT
 - Foglio : 6
 - Particella : 586
 - Subalterno : 22

Confini

Confini catastali appartamento

- Nord giardino condominiale sub 34 verso via Circonvallazione Nord
- Sud corte comune/parcheggi sub 34 verso via Torri
- Est unità immobiliare altro condominio
- Ovest vano scala comune sub 34
- inferiore autorimesse stesso condominio
- superiore appartamento stesso condominio sub 8

Confini

Confini catastali autorimessa

- Nord terrapieno
- Sud corsello sub 34
- Est autorimessa stesso condominio sub 23
- Ovest rampa di accesso alle autorimesse
- inferiore terrapieno
- superiore appartamento stesso condominio sub 5

Consistenza

- Rilievo Interno Solo esterno
- Diretto in loco Collaboratore
- Data del sopralluogo I sopralluogo il 12 gennaio 2022
- Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale estratto mappa
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- SEL²⁹¹ - Superficie Esterna Lorda
- SIL²⁹² - Superficie Interna Lorda
- SIN²⁹³ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

	Superficie	Indice mercantile ²⁹⁴	Totale
Superficie principale			
<input checked="" type="checkbox"/> Piano Terra	m ² 72,50	100 % = m ²	72,50
Superficie secondarie			
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa	m ² 40,40	50 % = m ²	20,20

Superficie commerciale²⁹⁵

m² 92,70

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano²⁹⁶

Piano Terra - Appartamento
Piano Interrato - Autorimessa

Ascensore²⁹⁷

Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore anno 2009

N. servizi²⁹⁸ 1

W.c. 1
 Lavabo 1
 Bidet 1
 Doccia 1
 Vasca
 Vetustà del bagno anno 2009

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente
 Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato
 Autonomo

Alimentazione:

metano
 gas
 olio combustibile
 elettrico
 pompa di calore
 biocombustibili
 teleriscaldamento

Elementi radianti:

radiatori: alluminio
 aria

Condizionamento

Presente
 Assente:

Se presente indicare se

Totale: 1 PREDISPOSIZIONE nel disimpegno

Elettrico

Presente: ad incasso

- Assente
- Idraulico Presente: A.C.S.
 Assente
- Manutenzione fabbricato**²⁹⁹ Minimo³⁰⁰
 Medio³⁰¹
 Massimo³⁰²
- Manutenzione unità immobiliare**³⁰³ Minimo³⁰⁴
 Medio³⁰⁵
 Massimo³⁰⁶
- Classe energetica** Classe energetica **D** 113,60 Kwh/m² anno, emesso in data 17/01/2011 e SCADUTA in data 17/01/2021 con codice identificativo 17045-000004/11
 Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia
 Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.
- Esposizione prevalente dell'immobile**³⁰⁷ Minimo³⁰⁸
 Medio³⁰⁹
 Massimo³¹⁰
- Luminosità dell'immobile**³¹¹ Minimo³¹²
 Medio³¹³
 Massimo³¹⁴
- Panoramicità dell'immobile**³¹⁵ Minimo³¹⁶
 Medio³¹⁷
 Massimo³¹⁸
- Funzionalità dell'immobile**³¹⁹ Minimo³²⁰
 Medio³²¹
 Massimo³²²

- Finiture dell'immobile**³²³
- Minimo³²⁴
- Medio³²⁵
- Massimo³²⁶

35. Audit documentale e Due Diligence lotto 5

35.1. Legittimità edilizia – urbanistica³²⁷

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 :
- Edificio ricostruito con: Permesso di Costruire n°40 del 19/07/2006, variante con DIA n°23 del 06/05/2009 e agibilità n°12 richiesta in data 06/07/2009.

Titoli autorizzativi esaminati

- Permesso di Costruire n°40/06 del 19 luglio 2006 “Ricostruzione del fabbricato” e variante con Denuncia Inizio Attività n°23/2009 del 06 maggio 2009.

- Certificato Agibilità Presente. Richiesto in data 06 luglio 2009 con il n°12 e rilasciato per silenzio assenso
- Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Castrezzato
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 22/12/2021

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT Vigente: Zona T.U.C.A. Tessuto urbano consolidato di antica formazione – Art. 13 delle NTA
- Convenzione Urbanistica No
- Cessioni diritti edificatori No
- Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

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

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) 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: nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato nella camere era prevista la realizzazione della porta finestra, mentre dal sopralluogo ho rilevato che è stata realizzata la finestra.

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

- No,
- Sì, tratta di modifiche di piccola entità che non aumentano la volumetria e la superficie lorda di pavimento.

35.2. Rispondenza catastale ³²⁸

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 6 particella 586

Sub. 2 categoria A/2 classe 3 consistenza 4,5 vani Sup. Catastale: Totale 73 mq
Rendita € 244,03

Sub. 22 categoria C/6 classe 3 consistenza 35 mq Sup. Catastale: Totale 41 mq
Rendita € 66,88

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di
Brescia_Territorio
 Da siti web: Sister Agenzia Entrate

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) 20/12/2021

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'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:

35.3. Verifica della titolarità³²⁹

testamento olografo.

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio : [REDACTED]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

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

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Si se Si quali
- Vincoli No
 Si se Si quali
- Oneri No
 Si se Si quali
- Pesi No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

locato:

Tipo di contratto: contratto di locazione residenziale in cedolare secca

€/anno: 4.200,00

Rata: mensile di € 350,00

Oneri accessori per spese condominiali: semestrali di € 100,00 con riserva di conguaglio a fine anno

Durata in anni: 4 + 4

Scadenza contratto: 31 agosto 2023

Registrazione contratto: Agenzia delle Entrate di Chiari in data 7 settembre 2015 al n°3511 serie 3T

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

Sì

No se No perché

36. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 5 ³³⁰

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Per ridurre le spese condominiali è stato interrotto il funzionamento dell'ascensore nell'anno 2014, per poter utilizzare l'ascensore è necessario sostenere i costi per il collaudo e la stipula del contratto con la ditta per la verifica periodica dell'impianto, la stipula del contratto di manutenzione con ditta specializzata e la pratica di messa in esercizio agli enti competenti, inoltre è necessario sostenere gli eventuali costi per la sostituzione delle parti di ascensore per la messa in sicurezza dell'impianto (funi, batterie tampone, scheda gsm, etc.).
- Il certificato di prevenzione incendi per poter utilizzare le autorimesse risulta scaduto o non richiesto. Nella pratica edilizia è presente solo il parere di conformità antincendio con riferimento pratica VV.F. n°2394. E' necessario richiedere una "segnalazione di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio" ai sensi del D.P.R. 01/08/2011 n. 151, art. 4. Considerato che il parere di conformità era stato presentato nel 2009 utilizzando la vecchia normativa, molto probabilmente sarà necessario eseguire opere edilizie, acquistare attrezzature antincendio e cartellonistica al fine di poter ottemperare alla nuova normativa ed ottenere il certificato di prevenzione incendi.
- Nell'interrato è stata realizzata un'autorimessa abusiva, per sanare l'abuso è sufficiente rimuovere la basculante.

- L'onorario per presentare le pratiche presso gli enti competenti, i costi da sostenere per la realizzazione delle opere per la messa a norma delle autorimesse e della cantina comune al piano interrato, per la rimozione della basculante e per la rimessa in funzione dell'ascensore è di difficile quantificazione in quanto non si conosce l'entità delle opere da realizzare per la messa a norma del piano interrato e si stima in circa euro 3.500,00 per unità immobiliare.
- Onorario per la pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare le opere difformi rispetto al progetto presentato ammonta a circa € 4.000,00.

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

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

38. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 5

- Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021
- Conferimento incarico: 02/12/2021
- Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022
- Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022
- Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022
- Verifica titolarità (archivio notarile): atto di identificazione catastale
- Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Castrezzato: I sopralluogo in data 12/01/2022
- Accesso atti Comune di Castrezzato: 22/12/2021
- Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

39. Analisi estimativa lotto 5

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

La valutazione è redatta secondo i requisiti previsti dal presente metodo di stima senza assunzioni limitative di alcun genere.

Condizioni limitative

Non si riscontrano condizioni limitanti all’incarico dettate dalla committenza, né dal sottoscritto, né alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso³³¹ (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

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
 - MCA³³² con nr. __ comparabili
 - Sistema di Stima³³³

- MCA + Sistema di Stima con nr. 3 comparabili
- Sistema di ripartizione³³⁴
- Analisi di regressione semplice³³⁵ con nr. ____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

- Finanziario³³⁶
- Capitalizzazione diretta³³⁷
- Capitalizzazione finanziaria³³⁸
- Analisi del flusso di cassa scontato³³⁹

- Dei costi³⁴⁰

40. Riepilogo dei valori di stima lotto 5

Per quanto concerne gli immobili identificati:

NCT Foglio 6 particella 586

Sub. 2 categoria A/2 classe 3 consistenza 4,5 vani Sup. Catastale: Totale 73 mq
Rendita € 244,03.

Sub. 22 categoria C/6 classe 3 consistenza 35 mq Sup. Catastale: Totale 41 mq
Rendita € 66,88

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 94'500,00 diconsì Euro novaquattromilacinquecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del lotto 5, viene quantificato in € 85'000,00 diconsì Euro ottantacinquemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "I")

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni.

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

LOTTO 6 - APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E CANTINA AL PIANO INTERRATO

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento al piano terra e cantina al piano interrato, inseriti in un edificio in condominio dotato di ascensore (attualmente in stato di fermo per contenere le spese condominiali).

L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica nel contesto urbano dell'edificato con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è stato demolito e ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009.

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 3 – Appartamento al piano terra.
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 17 – Cantina al piano interrato**

Intestazione:



Quota di possesso 1/1

Diritto di: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: € 75'000,00
diconsi euro settantacinquemila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 67'500,00
diconsi euro sessantasettemilacinquecento/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado la recente ristrutturazione l'immobile necessita di interventi di manutenzione per rimuovere la muffa e correggere i ponti termici dovuti agli errori di coibentazione termica dell'immobile. La muffa è presente in quasi tutti gli appartamenti; l'appartamento stimato è un trilocale, la vicinanza al centro e ai servizi rendono l'unità immobiliare di buona commerciabilità.

Attualmente il condominio è di un unico proprietario, pertanto non è stata prestata particolare attenzione all'individuazione delle aree esterne come parti private e parti comuni al fine di ridurre gli spazi comuni. Le parti comuni dell'immobile, oltre al vano scala, all'accesso carraio e allo spazio di manovra delle auto nel piano interrato, sono le seguenti: il giardino verso via Circonvallazione Nord, i posti auto al piano terra con accesso da via Torri e la porzione di interrato individuato nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato come cantina comune, ma attualmente utilizzata come posti auto interrati.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina ...119

Conformità catastale Si No se No vedi pagina

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No Si se Si AFFITTATO vedi pag. 123
- Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 123/124
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

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

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Dati ricavati dal fascicolo (certificato ipotecario) e dalle ispezioni ipotecarie:

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

41. Inquadramento dell'immobile lotto 6

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO³⁴¹

Localizzazione³⁴²

- Provincia : Brescia (BS)
- Comune : Castrezzato CAP 25030
- Frazione :
- Località :
- Quartiere :
- Via/Piazza : Via Circonvallazione Nord
- Civico n. : n°9

Zona

- Urbana Centrale
- Semicentrale
- Periferica

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile³⁴³

- Residenziale
- Direzionale³⁴⁴
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario³⁴⁵
- Sportiva
- Agricolo
- locali deposito

Tipologia immobiliare³⁴⁶

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo³⁴⁷
- ristrutturato³⁴⁸
- seminuovo³⁴⁹
- usato³⁵⁰
- rudere³⁵¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati³⁵²

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale

- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato in condominio
- fabbricato a corte
- fabbricato a palazzina

Tipologia edilizia unità immobiliari³⁵³

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft³⁵⁴)
- villetta bifamigliare
- villino

- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)

- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- scuola materna

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : Muratura in laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai | : Latero-cemento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura | : Tetto in legno con copertura in coppi o tegole in cotto |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali | : Laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità | : Laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni | : Serramenti in legno con doppio vetro e scuri in legno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni | : Legno tamburato cieco |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : Pavimento di tutti i locali con ceramica, nel bagno pavimentato e rivestito con ceramica |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : Autonomo con termosifoni in alluminio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | : Predisposizione nel disimpegno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario | : A.C.S. caldaia autonoma |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas | : Cottura e riscaldamento |

- Impianto elettrico : Ad incasso a norma
- Finiture esterne : Tinteggiatura
- N. totale piani : 3 fuori terra oltre al sottotetto
- Dimensione**³⁵⁵
 - Piccola
 - Media
 - Grande

42. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 6

DATO IMMOBILIARE³⁵⁶

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁵⁷: Appartamento al piano terra sito in Via Circonvallazione Nord, 9 a Castrezzato (BS) e cantina al piano interrato.

L'appartamento è un trilocale di circa sessantuno metri quadrati e si trova in un discreto stato di manutenzione e conservazione. L'edificio è stato ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009 e tutti gli appartamenti presentano problemi di muffa dovuti ad un errato o carente isolamento termico dell'involucro. Alcuni appartamenti al piano terra, oltre alla muffa dovuta all'isolamento, hanno problemi di umidità di risalita.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e servizio igienico.

L'impianto termico è di tipo autonomo, alimentato con caldaia. L'impianto è combinato ed utilizzato per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria. Il sistema di erogazione è con radiatori in alluminio. I locali sono privi d'impianto di allarme. Vi è la predisposizione dell'impianto di climatizzazione con la possibilità di posizionare uno split nel disimpegno.

Tutti i locali sono pavimentati con la ceramica, il bagno è pavimentato e rivestito con ceramica.

L'altezza dei locali al piano terra è di 2,70 ml.

La cantina è al piano interrato e risulta accessibile dalla scala condominiale oppure dall'ascensore (attualmente in stato di fermo). La muratura portante è in calcestruzzo armato, il solaio del piano interrato è di tipo "Predalles" a vista, le pareti tra le cantine sono in prismi a vista e il pavimento è in battuto in cemento. La cantina ha una superficie di circa 7,35mq ed ha un'altezza di circa 2.40 ml.

L'accesso all'appartamento al piano terra avviene tramite il vano scale comune a tutti gli appartamenti.

Identificazione catastale³⁵⁸

- Comune Censuario : Castrezzato (BS)
- Tipologia Catasto
 - Terreni
 - Fabbricati
- Identificativo Appartamento
 - Sezione : NCT
 - Foglio : 6
 - Particella : 586
 - Subalterno : 3
- Identificativo Cantina
 - Sezione : NCT
 - Foglio : 6
 - Particella : 586
 - Subalterno : 17

Confini : Confini catastali appartamento

- Nord vano scala comune
- Sud corte comune/parcheggi sub 34 verso via Torri
- Est parte unità immobiliare sub 2 e parte corte comune/parcheggi sub 34 verso via Torri
- Ovest parte unità immobiliare sub 4 e parte unità immobiliare sub 6
- inferiore cantine e cantina comune
- superiore appartamento stesso condominio sub 9

Confini

Confini catastali cantina

- Nord cantina stesso condominio sub 18
- Sud terrapieno
- Est scala di accesso alle cantine da via Torri
- Ovest spazio comune/cantina utilizzato come posti auto sub 34
- inferiore terrapieno
- superiore appartamento stesso condominio sub 3

Consistenza

- Rilievo
- Interno
- Solo esterno
- Diretto in loco
- Collaboratore
- Data del sopralluogo I sopralluogo il 12 gennaio 2022
- Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale estratto mappa
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- SEL³⁵⁹ - Superficie Esterna Lorda
- SIL³⁶⁰ - Superficie Interna Lorda
- SIN³⁶¹ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

	Superficie	Indice mercantile ³⁶²	Totale
Superficie principale			
<input checked="" type="checkbox"/> Piano Terra	m ² 70,00	100 % = m ²	70,00
Superficie secondarie			
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina	m ² 8,65	50 % = m ²	4,32

Superficie commerciale³⁶³

m² 74,32

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano³⁶⁴

Piano Terra - Appartamento

Piano Interrato - Cantina

Ascensore³⁶⁵

Presente

Assente

Vetustà dell'ascensore anno 2009

N. servizi³⁶⁶ 1

W.c. 1

Lavabo 1

Bidet 1

Doccia 1

Vasca

Vetustà del bagno anno 2009

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

metano

gas

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti:

radiatori: alluminio

aria

Condizionamento

Presente

Assente:

Se presente indicare se

Totale: 1 PREDISPOSIZIONE nel disimpegno

-
- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Elettrico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente: ad incasso
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Idraulico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente: A.C.S.
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato ³⁶⁷ | <input type="checkbox"/> Minimo ³⁶⁸
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ³⁶⁹
<input type="checkbox"/> Massimo ³⁷⁰ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare ³⁷¹ | <input type="checkbox"/> Minimo ³⁷²
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ³⁷³
<input type="checkbox"/> Massimo ³⁷⁴ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Classe energetica | <input checked="" type="checkbox"/> Classe energetica C 75,73 Kwh/m ² anno, emesso in data 17/01/2011 e <u>SCADUTA in data 17/01/2021</u> con codice identificativo 17045-000005/11
<input type="checkbox"/> Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia
<input type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile ³⁷⁵ | <input type="checkbox"/> Minimo ³⁷⁶
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ³⁷⁷
<input type="checkbox"/> Massimo ³⁷⁸ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile ³⁷⁹ | <input type="checkbox"/> Minimo ³⁸⁰
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ³⁸¹
<input type="checkbox"/> Massimo ³⁸² |
| <input checked="" type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile ³⁸³ | <input type="checkbox"/> Minimo ³⁸⁴
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ³⁸⁵
<input type="checkbox"/> Massimo ³⁸⁶ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile ³⁸⁷ | <input type="checkbox"/> Minimo ³⁸⁸
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ³⁸⁹
<input type="checkbox"/> Massimo ³⁹⁰ |

- Finiture dell'immobile**³⁹¹
- Minimo³⁹²
- Medio³⁹³
- Massimo³⁹⁴

43. Audit documentale e Due Diligence lotto 6

43.1. Legittimità edilizia – urbanistica³⁹⁵

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 :
- Edificio ricostruito con: Permesso di Costruire n°40 del 19/07/2006, variante con DIA n°23 del 06/05/2009 e agibilità n°12 richiesta in data 06/07/2009.

Titoli autorizzativi esaminati

- Permesso di Costruire n°40/06 del 19 luglio 2006 “Ricostruzione del fabbricato” e variante con Denuncia Inizio Attività n°23/2009 del 06 maggio 2009.

- Certificato Agibilità Presente. Richiesto in data 06 luglio 2009 con il n°12 e rilasciato per silenzio assenso
- Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Castrezzato
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 22/12/2021

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT Vigente: Zona T.U.C.A. Tessuto urbano consolidato di antica formazione – Art. 13 delle NTA
- Convenzione Urbanistica No
- Cessioni diritti edificatori No
- Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

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

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) 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: nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato nella camera era prevista la realizzazione della porta finestra, mentre dal sopralluogo ho rilevato che è stata realizzata la finestra.

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

- No,
- Sì, tratta di modifiche di piccola entità che non aumentano la volumetria e la superficie lorda di pavimento. Considerato che la modifica da porta finestra a finestra riduce la superficie finestrata e i rapporti aeroilluminanti della camera non sono verificati, si è optato per il calcolo del costo per il ripristino dello stato dei luoghi.

43.2. Rispondenza catastale ³⁹⁶

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 6 particella 586

Sub. 3 categoria A/2 classe 3 consistenza 3,5 vani Sup. Catastale: Totale 72 mq
Rendita € 189,80

Sub. 17 categoria C/2 classe 3 consistenza 7 mq Sup. Catastale: Totale 10 mq
Rendita € 9,40

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di
Brescia_ Territorio
 Da siti web: Sister Agenzia Entrate

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) 20/12/2021

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'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:

43.3. Verifica della titolarità³⁹⁷

testamento olografo.

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio : [REDACTED]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

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

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Si se Si quali
- Vincoli No
 Si se Si quali
- Oneri No
 Si se Si quali
- Pesi No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

locato:

Tipo di contratto: contratto di locazione residenziale in cedolare secca

€/anno: 3.840,00

Rata: mensile di € 320,00

Oneri accessori per spese condominiali: semestrali di € 120,00

Durata in anni: 4 + 4

Scadenza contratto: 31 agosto 2024

Registrazione contratto: Agenzia delle Entrate di Chiari in data 9 settembre 2016 al n°3461 serie 3T

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

Sì

No se No perchè

44. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 6 ³⁹⁸

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Per ridurre le spese condominiali è stato interrotto il funzionamento dell'ascensore nell'anno 2014, per poter utilizzare l'ascensore è necessario sostenere i costi per il collaudo e la stipula del contratto con la ditta per la verifica periodica dell'impianto, la stipula del contratto di manutenzione con ditta specializzata e la pratica di messa in esercizio agli enti competenti, inoltre è necessario sostenere gli eventuali costi per la sostituzione delle parti di ascensore per la messa in sicurezza dell'impianto (funi, batterie tampone, scheda gsm, etc.).
- Il certificato di prevenzione incendi per poter utilizzare le autorimesse risulta scaduto o non richiesto. Nella pratica edilizia è presente solo il parere di conformità antincendio con riferimento pratica VV.F. n°2394. E' necessario richiedere una "segnalazione di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio" ai sensi del D.P.R. 01/08/2011 n. 151, art. 4. Considerato che il parere di conformità era stato presentato nel 2009 utilizzando la vecchia normativa, molto probabilmente sarà necessario eseguire opere edilizie, acquistare attrezzature antincendio e cartellonistica al fine di poter ottemperare alla nuova normativa ed ottenere il certificato di prevenzione incendi.
- Nell'interrato è stata realizzata un'autorimessa abusiva, per sanare l'abuso è sufficiente rimuovere la basculante.
- L'onorario per presentare le pratiche presso gli enti competenti, i costi da sostenere per la realizzazione delle opere per la messa a norma delle autorimesse e della cantina comune al piano

interrato, per la rimozione della basculante e per la rimessa in funzione dell'ascensore è di difficile quantificazione in quanto non si conosce l'entità delle opere da realizzare per la messa a norma del piano interrato e si stima in circa euro 3.500,00 per unità immobiliare.

- Il costo da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi consistente nella demolizione del parapetto della finestra, la rimozione e lo smaltimento del falso telaio, della finestra e dell'anta, la fornitura a posa della banchina in marmo, il ripristino dell'intonaco delle spalle della porta finestra, la fornitura e posa del falso telaio e del nuovo serramento compreso di scuro in legno, lo spostamento del calorifero e il ripristino della tinteggiatura interna ed esterna ammonta a circa € 3'500,00.

45. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 6

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

46. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 6

- Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021
- Conferimento incarico: 02/12/2021
- Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022
- Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022
- Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022
- Verifica titolarità (archivio notarile): atto di identificazione catastale
- Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Castrezzato: I sopralluogo in data 12/01/2022
- Accesso atti Comune di Castrezzato: 22/12/2021
- Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

47. Analisi estimativa lotto 6

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

La valutazione è redatta secondo i requisiti previsti dal presente metodo di stima senza assunzioni limitative di alcun genere.

Condizioni limitative

Non si riscontrano condizioni limitanti all’incarico dettate dalla committenza, né dal sottoscritto, né alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso³⁹⁹ (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

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

- MCA⁴⁰⁰ con nr. __ comparabili
- Sistema di Stima⁴⁰¹

- MCA + Sistema di Stima con nr. _3_ comparabili

- Sistema di ripartizione⁴⁰²
- Analisi di regressione semplice⁴⁰³ con nr. ____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

- Finanziario⁴⁰⁴

- Capitalizzazione diretta⁴⁰⁵
- Capitalizzazione finanziaria⁴⁰⁶
- Analisi del flusso di cassa scontato⁴⁰⁷

- Dei costi⁴⁰⁸

48. Riepilogo dei valori di stima lotto 6

Per quanto concerne gli immobili identificati:

NCT Foglio 6 particella 586

Sub. 3 categoria A/2 classe 3 consistenza 3,5 vani Sup. Catastale: Totale 72 mq
Rendita € 189,80.

Sub. 17 categoria C/2 classe 3 consistenza 7 mq Sup. Catastale: Totale 10 mq
Rendita € 9,40

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 75'000,00 diconsì Euro settantacinquemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del lotto 6, viene quantificato in € 67'500,00 diconsì Euro sssantasettemilacinquecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "I")

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni.

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

LOTTO 7 - APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento al piano terra, inserito in un edificio in condominio dotato di ascensore (attualmente in stato di fermo per contenere le spese condominiali).

L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica nel contesto urbano dell'edificato con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è stato demolito e ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009.

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 4 – Appartamento al piano terra.**

Intestazione:



Quota di possesso **1/1**

Diritto di: **Proprietà**

Divisibilità dell'immobile: **NO**

Più probabile valore in libero mercato: € 41'500,00
diconsi euro quarantunomilacinquecento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 37'000,00
diconsi euro trentasettemila/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado la recente ristrutturazione l'immobile necessita di interventi di manutenzione per rimuovere la muffa e correggere i ponti termici dovuti agli errori di coibentazione termica dell'immobile. La muffa è presente in quasi tutti gli appartamenti; l'appartamento stimato è un trilocale, la vicinanza al centro e ai servizi rendono l'unità immobiliare di buona commerciabilità.

Attualmente il condominio è di un unico proprietario, pertanto non è stata prestata particolare attenzione all'individuazione delle aree esterne come parti private e parti comuni al fine di ridurre gli spazi comuni. Le parti comuni dell'immobile, oltre al vano scala, all'accesso carraio e allo spazio di manovra delle auto nel piano interrato, sono le seguenti: il giardino verso via Circonvallazione Nord, i posti auto al piano terra con accesso da via Torri e la porzione di interrato individuato nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato come cantina comune ma attualmente utilizzata come posti auto interrati.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 136

Conformità catastale Si No se No vedi pagina

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si AFFITTATO vedi pag. 135
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 140/141
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____

Limitazioni

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

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Dati ricavati dal fascicolo (certificato ipotecario) e dalle ispezioni ipotecarie:

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

49. Inquadramento dell'immobile lotto 7

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO⁴⁰⁹

Localizzazione⁴¹⁰

<input checked="" type="checkbox"/> Provincia	:	Brescia (BS)
<input checked="" type="checkbox"/> Comune	:	Castrezzato CAP 25030
<input type="checkbox"/> Frazione	:	
<input type="checkbox"/> Località	:	
<input type="checkbox"/> Quartiere	:	
<input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza	:	Via Circonvallazione Nord
<input checked="" type="checkbox"/> Civico n.	:	n°9

Zona

<input checked="" type="checkbox"/> Urbana	<input checked="" type="checkbox"/> Centrale
	<input type="checkbox"/> Semicentrale
	<input type="checkbox"/> Periferica

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile⁴¹¹

- Residenziale
- Direzionale⁴¹²
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario⁴¹³
- Sportiva
- Agricolo
- locali deposito

Tipologia immobiliare⁴¹⁴

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo⁴¹⁵
- ristrutturato⁴¹⁶
- seminuovo⁴¹⁷
- usato⁴¹⁸
- rudere⁴¹⁹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati⁴²⁰

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera

- fabbricato bifamigliare
 - fabbricato in condominio
 - fabbricato a corte
 - fabbricato a palazzina
- Tipologia edilizia unità immobiliari**⁴²¹
- appartamento
 - appartamento (attico)
 - appartamento (loft⁴²²)
 - villetta bifamigliare
 - villino
- villetta a schiera
 - autorimessa (garage/box)
 - posto auto coperto (fabbricato)
 - posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
 - cantina (locale di sgombero)
 - scuola materna

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- Struttura in elevazione : Muratura in laterizio
- Solai : Latero-cemento
- Copertura : Tetto in legno con copertura in coppi o tegole in cotto
- Murature perimetrali : Laterizio
- Divisori tra unità : Laterizio
- Infissi esterni : Serramenti in legno con doppio vetro e scuri in legno
- Infissi interni : Legno tamburato cieco
- Pavimenti e rivestimenti : Pavimento di tutti i locali con ceramica, nel bagno pavimentato e rivestito con ceramica
- Impianto riscaldamento : Autonomo con termosifoni in alluminio
- Impianto climatizzazione : Predisposizione nel disimpegno
- Impianto sanitario : A.C.S. caldaia autonoma
- Impianto gas : Cottura e riscaldamento

- | | |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico | : Ad incasso a norma |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne | : Tinteggiatura |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani | : 3 fuori terra oltre al sottotetto |
| <input checked="" type="checkbox"/> Dimensione ⁴²³ | <input type="checkbox"/> Piccola
<input checked="" type="checkbox"/> Media
<input type="checkbox"/> Grande |

50. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 7

DATO IMMOBILIARE⁴²⁴

Descrizione sintetica dell'immobile staggito⁴²⁵: Appartamento al piano terra sito in Via Circonvallazione Nord, 9 a Castrezzato (BS).

L'appartamento è un bilocale di circa trentacinque metri quadrati e si trova in un discreto stato di manutenzione e conservazione. L'edificio è stato ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009 e tutti gli appartamenti presentano problemi di muffa dovuti ad un errato o carente isolamento termico dell'involucro. Alcuni appartamenti al piano terra, oltre alla muffa dovuta all'isolamento, hanno problemi di umidità di risalita.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e servizio igienico.

L'impianto termico è di tipo autonomo, alimentato con caldaia. L'impianto è combinato ed utilizzato per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria. Il sistema di erogazione è con radiatori in alluminio. I locali sono privi d'impianto di allarme. Vi è la predisposizione dell'impianto di climatizzazione con la possibilità di posizionare uno split nel disimpegno.

Tutti i locali sono pavimentati con la ceramica, il bagno è pavimentato e rivestito con ceramica.

L'altezza dei locali al piano terra è di 2,70 ml.

L'accesso all'appartamento al piano terra avviene tramite il vano scale comune a tutti gli appartamenti.

Identificazione catastale⁴²⁶

- | | |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario | Castrezzato (BS) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni
<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo Appartamento | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT
<input checked="" type="checkbox"/> Foglio 6
<input checked="" type="checkbox"/> Particella 586
<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 4 |

Confini

Confini catastali appartamento

- | | |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nord | appartamento stesso condominio sub 5 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sud | appartamento stesso condominio sub 3 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Est | parte vano scala comune parte unità immobiliare sub 3 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ovest | giardino sub 33 (comune ai sub 4, 5 e 6) |
| <input checked="" type="checkbox"/> inferiore | parte autorimesse e parte cantina comune |
| <input checked="" type="checkbox"/> superiore | appartamento stesso condominio sub 10 |

Consistenza

- | | |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input checked="" type="checkbox"/> Interno |
| | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco | <input type="checkbox"/> Collaboratore |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo | Il sopralluogo il 9 marzo 2022 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale estratto mappa |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

Criterio di misurazione

- | | |
|--------------------------------------------------------|----------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL ⁴²⁷ | - Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL ⁴²⁸ | - Superficie Interna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIN ⁴²⁹ | - Superficie Interna Netta |

Calcolo superfici

	Superficie	Indice mercantile ⁴³⁰	Totale
Superficie principale			
<input checked="" type="checkbox"/> Piano Terra	m ² 41,60	100 %	= m ² 41,60
Superficie secondarie			
Giardino sub 33 (comune al sub 4, 5 e 6)	m ² (79,50/3)	10 %	= m ² 2,65

Superficie commerciale⁴³¹

m² 44,25

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- | | |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Livello di piano ⁴³² | Piano Terra - Appartamento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ascensore ⁴³³ | <input checked="" type="checkbox"/> Presente |
| | <input type="checkbox"/> Assente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Vetustà dell'ascensore anno 2009 |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. servizi ⁴³⁴ 1 | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> W.c. 1 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Lavabo 1 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Bidet 1 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Doccia 1 |
| | <input type="checkbox"/> Vasca |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Vetustà del bagno anno 2009 |

Impianti in dotazione

- | | |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Riscaldamento | <input checked="" type="checkbox"/> Presente |
| | <input type="checkbox"/> Assente |

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- Autonomo

Alimentazione:

- metano
- gas
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento

Elementi radianti:

- radiatori: alluminio
- aria

Condizionamento

- Presente
- Assente:

Se presente indicare se

- Totale: 1 PREDISPOSIZIONE nel disimpegno

Elettrico

- Presente: ad incasso
- Assente

Idraulico

- Presente: A.C.S.
- Assente

Manutenzione fabbricato⁴³⁵

- Minimo⁴³⁶
- Medio⁴³⁷
- Massimo⁴³⁸

Manutenzione unità immobiliare⁴³⁹

- Minimo⁴⁴⁰
- Medio⁴⁴¹
- Massimo⁴⁴²

Classe energetica

- Classe energetica **D** 96,68 Kwh/m² anno, emesso in data 17/01/2011 e SCADUTA in data 17/01/2021 con codice identificativo 17045-000006/11

- Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia
- Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

- Esposizione prevalente dell'immobile**⁴⁴³
- Minimo⁴⁴⁴
 - Medio⁴⁴⁵
 - Massimo⁴⁴⁶

- Luminosità dell'immobile**⁴⁴⁷
- Minimo⁴⁴⁸
 - Medio⁴⁴⁹
 - Massimo⁴⁵⁰

- Panoramicità dell'immobile**⁴⁵¹
- Minimo⁴⁵²
 - Medio⁴⁵³
 - Massimo⁴⁵⁴

- Funzionalità dell'immobile**⁴⁵⁵
- Minimo⁴⁵⁶
 - Medio⁴⁵⁷
 - Massimo⁴⁵⁸

- Finiture dell'immobile**⁴⁵⁹
- Minimo⁴⁶⁰
 - Medio⁴⁶¹
 - Massimo⁴⁶²

51. Audit documentale e Due Diligence lotto 7

51.1. Legittimità edilizia – urbanistica⁴⁶³

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 :

Edificio ricostruito con: Permesso di Costruire n°40 del 19/07/2006, variante con DIA n°23 del 06/05/2009 e agibilità n°12 richiesta in data 06/07/2009.

Titoli autorizzativi esaminati

Permesso di Costruire n°40/06 del 19 luglio 2006 “Ricostruzione del fabbricato” e variante con Denuncia

Inizio Attività n°23/2009 del 06 maggio 2009.

Certificato Agibilità Presente. Richiesto in data 06 luglio 2009 con il n°12 e rilasciato per silenzio assenso
 Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Castrezzato
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 22/12/2021

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico PGT Vigente: Zona T.U.C.A. Tessuto urbano consolidato di antica formazione – Art. 13 delle NTA

Convenzione Urbanistica No

Cessioni diritti edificatori No
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No
 Si se Si quali

Vincoli ambientali No
 Si se Si quali

Vincoli paesaggistici No
 Si se Si quali

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) 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: nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato nella camera era prevista la realizzazione della porta finestra, mentre dal sopralluogo ho rilevato che è stata realizzata la finestra.

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

- No,
- Sì, tratta di modifiche di piccola entità che non aumentano la volumetria e la superficie lorda di pavimento. Considerato che la modifica da porta finestra a finestra riduce la superficie finestrata e i rapporti aeroilluminanti della camera non sono verificati, si è optato per il calcolo del costo per il ripristino dello stato dei luoghi.

51.2. Rispondenza catastale ⁴⁶⁴

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 6 particella 586

Sub. 4 categoria A/2 classe 3 consistenza 2,5 vani Sup. Catastale: Totale 45 mq
Rendita € 135,57

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di
Brescia_ Territorio
 Da siti web: Sister Agenzia Entrate

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) 20/12/2021

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'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:

51.3. Verifica della titolarità⁴⁶⁵

testamento olografo.

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio [REDACTED]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

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

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Si se Si quali
- Vincoli No
 Si se Si quali
- Oneri No
 Si se Si quali
- Pesi No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

locato:

Tipo di contratto: contratto di locazione residenziale in cedolare secca

€/anno: 3.600,00

Rata: mensile di € 300,00

Oneri accessori per spese condominiali: semestrali di € 120,00 con riserva di conguaglio a fine anno

Durata in anni: 4 + 4

Scadenza contratto: 31 ottobre 2023

Registrazione contratto: Agenzia delle Entrate di Chiari in data 12 ottobre 2015 al n°4024 serie 3T

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

Sì

No se No perchè

52. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 7 ⁴⁶⁶

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Per ridurre le spese condominiali è stato interrotto il funzionamento dell'ascensore nell'anno 2014, per poter utilizzare l'ascensore è necessario sostenere i costi per il collaudo e la stipula del contratto con la ditta per la verifica periodica dell'impianto, la stipula del contratto di manutenzione con ditta specializzata e la pratica di messa in esercizio agli enti competenti, inoltre è necessario sostenere gli eventuali costi per la sostituzione delle parti di ascensore per la messa in sicurezza dell'impianto (funi, batterie tampone, scheda gsm, etc.).
- Il certificato di prevenzione incendi per poter utilizzare le autorimesse risulta scaduto o non richiesto. Nella pratica edilizia è presente solo il parere di conformità antincendio con riferimento pratica VV.F. n°2394. E' necessario richiedere una "segnalazione di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio" ai sensi del D.P.R. 01/08/2011 n. 151, art. 4. Considerato che il parere di conformità era stato presentato nel 2009 utilizzando la vecchia normativa, molto probabilmente sarà necessario eseguire opere edilizie, acquistare attrezzature antincendio e cartellonistica al fine di poter ottemperare alla nuova normativa ed ottenere il certificato di prevenzione incendi.
- Nell'interrato è stata realizzata un'autorimessa abusiva, per sanare l'abuso è sufficiente rimuovere la basculante.

- L'onorario per presentare le pratiche presso gli enti competenti, i costi da sostenere per la realizzazione delle opere per la messa a norma delle autorimesse e della cantina comune al piano interrato, per la rimozione della basculante e per la rimessa in funzione dell'ascensore è di difficile quantificazione in quanto non si conosce l'entità delle opere da realizzare per la messa a norma del piano interrato e si stima in circa euro 3.500,00 per unità immobiliare.
- Il costo da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi consistente nella demolizione del parapetto della finestra, la rimozione e lo smaltimento del falso telaio, della finestra e dell'anta, la fornitura a posa della banchina in marmo, il ripristino dell'intonaco delle spalle della porta finestra, la fornitura e posa del falso telaio e del nuovo serramento compreso di scuro in legno, lo spostamento del calorifero e il ripristino della tinteggiatura interna ed esterna ammonta a circa € 3'500,00.

53. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 7

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

54. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 7

- Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021
- Conferimento incarico: 02/12/2021
- Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022
- Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022
- Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022
- Verifica titolarità (archivio notarile): atto di identificazione catastale
- Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Castrezzato: Il sopralluogo in data 9/03/2022
- Accesso atti Comune di Castrezzato: 22/12/2021
- Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

55. Analisi estimativa lotto 7

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

La valutazione è redatta secondo i requisiti previsti dal presente metodo di stima senza assunzioni limitative di alcun genere.

Condizioni limitative

Non si riscontrano condizioni limitanti all'incarico dettate dalla committenza, né dal sottoscritto, né alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso⁴⁶⁷ (HBU_ Highest and Best Use)

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

Sì

No

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

MCA⁴⁶⁸ con nr. __ comparabili

Sistema di Stima⁴⁶⁹

MCA + Sistema di Stima con nr. _3_ comparabili

Sistema di ripartizione⁴⁷⁰

Analisi di regressione semplice⁴⁷¹ con nr. ____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Finanziario⁴⁷²

Capitalizzazione diretta⁴⁷³

Capitalizzazione finanziaria⁴⁷⁴

Analisi del flusso di cassa scontato⁴⁷⁵

Dei costi⁴⁷⁶

56. Riepilogo dei valori di stima lotto 7

Per quanto concerne gli immobili identificati:

NCT Foglio 6 particella 586

Sub. 4 categoria A/2 classe 3 consistenza 2,5 vani Sup. Catastale: Totale 45 mq
Rendita € 135,57.

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 41'500,00 diconsì Euro quarantunomilacinquecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del lotto 7, viene quantificato in € 37'000,00 diconsì Euro trentasettemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "I")

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni.

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

LOTTO 8 - APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento al piano terra e autorimessa al piano interrato, inseriti in un edificio in condominio dotato di ascensore (attualmente in stato di fermo per contenere le spese condominiali).

L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica nel contesto urbano dell'edificato con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è stato demolito e ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009.

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 5 – Appartamento al piano terra.
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 25 - Autorimessa piano interrato**

Intestazione:



Quota di possesso 1/1

Diritto di: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

**Più probabile valore in libero mercato: € 82'000,00
diconsi euro ottantaduemila/00**

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 74'000,00
diconsi euro settantaquattromila/00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado la recente ristrutturazione l'immobile necessita di interventi di manutenzione per rimuovere la muffa e correggere i ponti termici dovuti agli errori di coibentazione termica dell'immobile. La muffa è presente in quasi tutti gli appartamenti; l'appartamento stimato è un trilocale, la vicinanza al centro e ai servizi, la presenza del giardino condominiale fruibile dal soggiorno e dalla camera rendono l'unità immobiliare di buona commerciabilità.

Attualmente il condominio è di un unico proprietario, pertanto non è stata prestata particolare attenzione all'individuazione delle aree esterne come parti private e parti comuni al fine di ridurre gli spazi comuni. Le parti comuni dell'immobile, oltre al vano scala, all'accesso carraio e allo spazio di manovra delle auto nel piano interrato, sono le seguenti: il giardino verso via Circonvallazione Nord, i posti auto al piano terra con accesso da via Torri e la porzione di interrato individuato nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato come cantina comune ma attualmente utilizzata come posti auto interrati.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina

Conformità catastale Si No se No vedi pagina

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No Si se Si AFFITTATO vedi pag. 158
- Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 158/159
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

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

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Dati ricavati dal fascicolo (certificato ipotecario) e dalle ispezioni ipotecarie:

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

57. Inquadramento dell'immobile lotto 8

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO⁴⁷⁷

Localizzazione⁴⁷⁸

- Provincia : Brescia (BS)
- Comune : Castrezzato CAP 25030
- Frazione :
- Località :
- Quartiere :
- Via/Piazza : Via Circonvallazione Nord
- Civico n. : n°9

Zona

- Urbana Centrale
- Semicentrale
- Periferica

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile⁴⁷⁹

- Residenziale
- Direzionale⁴⁸⁰
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario⁴⁸¹
- Sportiva
- Agricolo
- locali deposito

Tipologia immobiliare⁴⁸²

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo⁴⁸³
- ristrutturato⁴⁸⁴
- seminuovo⁴⁸⁵
- usato⁴⁸⁶
- rudere⁴⁸⁷

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati⁴⁸⁸

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare

- fabbricato in condominio
- fabbricato a corte
- fabbricato a palazzina

Tipologia edilizia unità immobiliari⁴⁸⁹

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft⁴⁹⁰)
- villetta bifamigliare
- villino

- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)

- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- scuola materna

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : Muratura in laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai | : Latero-cemento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura | : Tetto in legno con copertura in coppi o tegole in cotto |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali | : Laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità | : Laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni | : Serramenti in legno con doppio vetro e scuri in legno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni | : Legno tamburato cieco |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : Pavimento di tutti i locali con ceramica, nel bagno pavimentato e rivestito con ceramica |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : Autonomo con termosifoni in alluminio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | : Predisposizione nel disimpegno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario | : A.C.S. caldaia autonoma |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas | : Cottura e riscaldamento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico | : Ad incasso a norma |

- Finiture esterne : Tinteggiatura
- N. totale piani : 3 fuori terra oltre al sottotetto
- Dimensione**⁴⁹¹ Piccola
 Media
 Grande

58. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 8

DATO IMMOBILIARE⁴⁹²

Descrizione sintetica dell'immobile staggito⁴⁹³: Appartamento al piano terra sito in Via Circonvallazione Nord, 9 a Castrezzato (BS) e autorimessa al piano interrato.

L'appartamento è un trilocale di circa cinquantaquattro metri quadrati e si trova in un discreto stato di manutenzione e conservazione. L'edificio è stato ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009 e tutti gli appartamenti presentano problemi di muffa dovuti ad un errato o carente isolamento termico dell'involucro. Alcuni appartamenti al piano terra, oltre alla muffa dovuta all'isolamento, hanno problemi di umidità di risalita.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno con la possibilità di posizionare un armadio, due camere e servizio igienico.

L'impianto termico è di tipo autonomo, alimentato con caldaia. L'impianto è combinato ed utilizzato per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria. Il sistema di erogazione è con radiatori in alluminio. I locali sono privi d'impianto di allarme. Vi è la predisposizione dell'impianto di climatizzazione con la possibilità di posizionare uno split nel disimpegno.

Tutti i locali sono pavimentati con la ceramica, il bagno è pavimentato e rivestito con ceramica.

L'altezza dei locali al piano terra è di 2,70 ml.

L'autorimessa è al piano interrato e risulta accessibile dalla rampa da via Circonvallazione Nord. La muratura portante è in calcestruzzo armato, il solaio del piano interrato è di tipo "Predalles" a vista, le pareti tra le autorimesse sono in prismi a vista e il pavimento è in battuto in cemento. L'autorimessa ha una superficie di circa 21,10 mq ed ha un'altezza di circa 2,40 ml. L'autorimessa presenta problemi di infiltrazione dal solaio a contatto con il giardino pensile dovuti ad una errata posa della guaina impermeabilizzante del solaio. L'infiltrazione non permette l'utilizzo dell'autorimessa per il parcheggio delle autovetture in quanto il percolamento rovina la carrozzeria delle autovetture.

L'accesso all'appartamento al piano terra avviene tramite il vano scale comune a tutti gli appartamenti, l'accesso pedonale alle autorimesse avviene dal vano scala comune oppure dall'ascensore (attualmente in stato di fermo).

Identificazione catastale⁴⁹⁴

- Comune Censuario : Castrezzato (BS)
- Tipologia Catasto Terreni
 Fabbricati
- Identificativo Appartamento Sezione : NCT
 Foglio : 6
 Particella : 586
 Subalterno : 5
- Identificativo Autorimessa Sezione : NCT
 Foglio : 6
 Particella : 586

	<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno	25		
Confini	Confini catastali appartamento			
	<input checked="" type="checkbox"/> Nord	giardino condominiale sub 34 verso via Circonvallazione Nord		
	<input checked="" type="checkbox"/> Sud	appartamento stesso condominio sub 4		
	<input checked="" type="checkbox"/> Est	appartamento stesso condominio sub 1		
	<input checked="" type="checkbox"/> Ovest	parte rampa di accesso alle autorimesse e parte giardino sub 33		
	<input checked="" type="checkbox"/> inferiore	parte autorimesse stesso condominio e parte spazio di manovra		
	<input checked="" type="checkbox"/> superiore	appartamento stesso condominio sub 11		
Confini	Confini catastali autorimessa			
	<input checked="" type="checkbox"/> Nord	terrapieno		
	<input checked="" type="checkbox"/> Sud	corsello sub 34		
	<input checked="" type="checkbox"/> Est	autorimessa stesso condominio sub 26		
	<input checked="" type="checkbox"/> Ovest	autorimessa stesso condominio sub 24		
	<input checked="" type="checkbox"/> inferiore	terrapieno		
	<input checked="" type="checkbox"/> superiore	giardino pensile		
Consistenza	<input checked="" type="checkbox"/> Rilievo	<input checked="" type="checkbox"/> Interno		
		<input type="checkbox"/> Solo esterno		
	<input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco	<input type="checkbox"/> Collaboratore		
	<input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo	III sopralluogo il 21 marzo 2022		
	<input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da:	<input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale estratto mappa		
		<input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)		
		<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)		
Criterio di misurazione	<input checked="" type="checkbox"/> SEL ⁴⁹⁵	- Superficie Esterna Lorda		
	<input type="checkbox"/> SIL ⁴⁹⁶	- Superficie Interna Lorda		
	<input type="checkbox"/> SIN ⁴⁹⁷	- Superficie Interna Netta		
Calcolo superfici				
		Superficie	Indice mercantile ⁴⁹⁸	Totale
Superficie principale				
<input checked="" type="checkbox"/> Piano Terra	m ²	63,30	100 % = m ²	63,30
Superficie secondarie				
Giardino sub 33 (comune al sub 4, 5 e 6)	m ²	(79,50/3)	10 % = m ²	2,65
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa	m ²	23,60	50 % = m ²	11,80
Superficie commerciale⁴⁹⁹				m² 77,75

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁵⁰⁰

Piano Terra - Appartamento
Piano Interrato - Autorimessa

Ascensore⁵⁰¹

Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore anno 2009

N. servizi⁵⁰² 1

W.c. 1
 Lavabo 1
 Bidet 1
 Doccia 1
 Vasca
 Vetustà del bagno anno 2009

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente
 Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato
 Autonomo

Alimentazione:

metano
 gas
 olio combustibile
 elettrico
 pompa di calore
 biocombustibili
 teleriscaldamento

Elementi radianti:

radiatori: alluminio
 aria

Condizionamento

Presente
 Assente:

Se presente indicare se

Totale: 1 PREDISPOSIZIONE nel disimpegno

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Elettrico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente: ad incasso
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Idraulico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente: A.C.S.
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato ⁵⁰³ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁰⁴
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁵⁰⁵
<input type="checkbox"/> Massimo ⁵⁰⁶ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare ⁵⁰⁷ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁰⁸
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁵⁰⁹
<input type="checkbox"/> Massimo ⁵¹⁰ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Classe energetica | <input checked="" type="checkbox"/> Classe energetica D 99,29 Kwh/m ² anno, emesso in data 17/01/2011 e <u>SCADUTA</u> in data <u>17/01/2021</u> con codice identificativo 17045-000007/11
<input type="checkbox"/> Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia
<input type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile ⁵¹¹ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁵¹²
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁵¹³
<input type="checkbox"/> Massimo ⁵¹⁴ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile ⁵¹⁵ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁵¹⁶
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁵¹⁷
<input type="checkbox"/> Massimo ⁵¹⁸ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile ⁵¹⁹ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁵²⁰
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁵²¹
<input type="checkbox"/> Massimo ⁵²² |
| <input checked="" type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile ⁵²³ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁵²⁴
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁵²⁵ |

Massimo⁵²⁶

Finiture dell'immobile⁵²⁷

Minimo⁵²⁸

Medio⁵²⁹

Massimo⁵³⁰

59. Audit documentale e Due Diligence lotto 8

59.1. Legittimità edilizia – urbanistica⁵³¹

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 :

Edificio ricostruito con: Permesso di Costruire n°40 del 19/07/2006, variante con DIA n°23 del 06/05/2009 e agibilità n°12 richiesta in data 06/07/2009.

Titoli autorizzativi esaminati

Permesso di Costruire n°40/06 del 19 luglio 2006 “Ricostruzione del fabbricato” e variante con Denuncia

Inizio Attività n°23/2009 del 06 maggio 2009.

Certificato Agibilità Presente. Richiesto in data 06 luglio 2009 con il n°12 e rilasciato per silenzio assenso
 Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Castrezzato
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 22/12/2021

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico PGT Vigente: Zona T.U.C.A. Tessuto urbano consolidato di antica formazione – Art. 13 delle NTA

Convenzione Urbanistica No

Cessioni diritti edificatori No
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

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

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) 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:

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

- No, perchè
- Si,

59.2. Rispondenza catastale ⁵³²

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 6 particella 586

Sub. 5 categoria A/2 classe 3 consistenza 3,5 vani Sup. Catastale: Totale 68 mq
Rendita € 189,80

Sub. 25 categoria C/6 classe 3 consistenza 20 mq Sup. Catastale: Totale 24 mq
Rendita € 38,22

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di
Brescia_ Territorio
 Da siti web: Sister Agenzia Entrate

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) 20/12/2021

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'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:

59.3. Verifica della titolarità⁵³³

testamento olografo.

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio : [REDACTED]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

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

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Si se Si quali
- Vincoli No
 Si se Si quali
- Oneri No
 Si se Si quali
- Pesì No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

locato:

Tipo di contratto: contratto di locazione residenziale in cedolare secca

€/anno: 4.200,00

Rata: mensile di € 350,00

Oneri accessori per spese condominiali: semestrali di € 100,00 con riserva di conguaglio a fine anno

Durata in anni: 4 + 4

Scadenza contratto: 31 agosto 2023

Registrazione contratto: Agenzia delle Entrate di Chiari in data 19 agosto 2015 al n°3350 serie 3T

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

Sì

No se No perchè

Nel contratto di locazione non è indicato il subalterno n°25, pertanto l'inquilina utilizza l'autorimessa senza titolo.

60. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 8 ⁵³⁴

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Per ridurre le spese condominiali è stato interrotto il funzionamento dell'ascensore nell'anno 2014, per poter utilizzare l'ascensore è necessario sostenere i costi per il collaudo e la stipula del contratto con la ditta per la verifica periodica dell'impianto, la stipula del contratto di manutenzione con ditta specializzata e la pratica di messa in esercizio agli enti competenti, inoltre è necessario sostenere gli eventuali costi per la sostituzione delle parti di ascensore per la messa in sicurezza dell'impianto (funi, batterie tampone, scheda gsm, etc.).
- Il certificato di prevenzione incendi per poter utilizzare le autorimesse risulta scaduto o non richiesto. Nella pratica edilizia è presente solo il parere di conformità antincendio con riferimento pratica VV.F. n°2394. E' necessario richiedere una "segnalazione di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio" ai sensi del D.P.R. 01/08/2011 n. 151, art. 4. Considerato che il parere di conformità era stato presentato nel 2009 utilizzando la vecchia normativa, molto probabilmente sarà necessario eseguire opere edilizie, acquistare attrezzature antincendio e cartellonistica al fine di poter ottemperare alla nuova normativa ed ottenere il certificato di prevenzione incendi.

- Nell'interrato è stata realizzata un'autorimessa abusiva, per sanare l'abuso è sufficiente rimuovere la basculante.
- L'onorario per presentare le pratiche presso gli enti competenti, i costi da sostenere per la realizzazione delle opere per la messa a norma delle autorimesse e della cantina comune al piano interrato, per la rimozione della basculante e per la rimessa in funzione dell'ascensore è di difficile quantificazione in quanto non si conosce l'entità delle opere da realizzare per la messa a norma del piano interrato e si stima in circa euro 3.500,00 per unità immobiliare.

61. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 8

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

62. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 8

- Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021
- Conferimento incarico: 02/12/2021
- Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022
- Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022
- Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022
- Verifica titolarità (archivio notarile): atto di identificazione catastale
- Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Castrezzato: III sopralluogo in data 21/03/2022
- Accesso atti Comune di Castrezzato: 22/12/2021
- Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

63. Analisi estimativa lotto 8

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

La valutazione è redatta secondo i requisiti previsti dal presente metodo di stima senza assunzioni limitative di alcun genere.

Condizioni limitative

Non si riscontrano condizioni limitanti all’incarico dettate dalla committenza, né dal sottoscritto, né alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso⁵³⁵ (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

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
- MCA⁵³⁶ con nr. __ comparabili
- Sistema di Stima⁵³⁷

- MCA + Sistema di Stima con nr. 3 comparabili
- Sistema di ripartizione⁵³⁸
- Analisi di regressione semplice⁵³⁹ con nr. ____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Finanziario⁵⁴⁰

- Capitalizzazione diretta⁵⁴¹
- Capitalizzazione finanziaria⁵⁴²
- Analisi del flusso di cassa scontato⁵⁴³

Dei costi⁵⁴⁴

64. Riepilogo dei valori di stima lotto 8

Per quanto concerne gli immobili identificati:

NCT Foglio 6 particella 586

Sub. 5 categoria A/2 classe 3 consistenza 3,5 vani Sup. Catastale: Totale 68 mq
Rendita € 189,80.

Sub. 25 categoria C/6 classe 3 consistenza 20 mq Sup. Catastale: Totale 24 mq
Rendita € 38,22

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 82'000,00 diconsì Euro ottantaduemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del lotto 8, viene quantificato in € 74'000,00 diconsì Euro settantaquattromila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "I")

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni.

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

LOTTO 9 - APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento al piano terra, inserito in un edificio in condominio. L'appartamento è collocato in un corpo staccato rispetto al corpo centrale, è indipendente con accesso da via Torri n°37.

L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica nel contesto urbano dell'edificato con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è stato demolito e ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009.

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Torri n°37**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 6 – Appartamento al piano terra.**

Intestazione:



Quota di possesso **1/1**

Diritto di: **Proprietà**

Divisibilità dell'immobile: **NO**

Più probabile valore in libero mercato: € 52'000,00
diconsi euro cinquantaduemila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 47'000,00
diconsi euro quarantasettemila/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado la recente ristrutturazione l'immobile necessita di interventi di manutenzione per rimuovere la muffa e correggere i ponti termici dovuti agli errori di coibentazione termica dell'immobile. La muffa è presente in quasi tutti gli appartamenti; l'appartamento stimato è un bilocale, la vicinanza al centro e ai servizi rendono l'unità immobiliare di buona commerciabilità.

Attualmente il condominio è di un unico proprietario, pertanto non è stata prestata particolare attenzione all'individuazione delle aree esterne come parti private e parti comuni al fine di ridurre gli spazi comuni. Le parti comuni dell'immobile, oltre al vano scala, all'accesso carraio e allo spazio di manovra delle auto nel piano interrato, sono le seguenti: il giardino verso via Circonvallazione Nord, i posti auto al piano terra con accesso da via Torri e la porzione di interrato individuato nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato come cantina comune ma attualmente utilizzata come posti auto interrati.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina

Conformità catastale Si No se No vedi pagina

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si AFFITTATO vedi pag. 175
Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 175/176
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

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

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Dati ricavati dal fascicolo (certificato ipotecario) e dalle ispezioni ipotecarie:

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

65. Inquadramento dell'immobile lotto 9

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO⁵⁴⁵

Localizzazione⁵⁴⁶

Provincia : Brescia (BS)
 Comune : Castrezzato CAP 25030
 Frazione :
 Località :
 Quartiere :
 Via/Piazza : Via Torri
 Civico n. : n°37

Zona

Urbana Centrale
 Semicentrale
 Periferica

Mapa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile⁵⁴⁷

- Residenziale
- Direzionale⁵⁴⁸
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario⁵⁴⁹
- Sportiva
- Agricolo
- locali deposito

Tipologia immobiliare⁵⁵⁰

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo⁵⁵¹
- ristrutturato⁵⁵²
- seminuovo⁵⁵³
- usato⁵⁵⁴
- rudere⁵⁵⁵

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati⁵⁵⁶

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale

- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato in condominio
- fabbricato a corte
- fabbricato a palazzina

Tipologia edilizia unità immobiliari⁵⁵⁷

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft⁵⁵⁸)
- villetta bifamigliare
- villino

- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)

- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- scuola materna

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : Muratura in laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai | : Latero-cemento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura | : Tetto in legno con copertura in coppi o tegole in cotto |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali | : Laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità | : Laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni | : Serramenti in legno con doppio vetro e scuri in legno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni | : Legno tamburato cieco |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : Pavimento di tutti i locali con ceramica, nel bagno pavimentato e rivestito con ceramica |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : Autonomo con termosifoni in alluminio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | : Predisposizione nel disimpegno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario | : A.C.S. caldaia autonoma |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas | : Cottura e riscaldamento |

- Impianto elettrico : Ad incasso a norma
- Finiture esterne : Tinteggiatura
- N. totale piani : 3 fuori terra oltre al sottotetto
- Dimensione**⁵⁵⁹
- Piccola
- Media
- Grande

66. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 9

DATO IMMOBILIARE⁵⁶⁰

Descrizione sintetica dell'immobile staggito⁵⁶¹: Appartamento al piano terra sito in Via Torri, 37 a Castrezzato (BS).

L'appartamento è un bilocale di circa quarantuno metri quadrati e si trova in un discreto stato di manutenzione e conservazione. L'edificio è stato ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009 e tutti gli appartamenti presentano problemi di muffa dovuti ad un errato o carente isolamento termico dell'involucro. Alcuni appartamenti al piano terra, oltre alla muffa dovuta all'isolamento, hanno problemi di umidità di risalita.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e servizio igienico.

L'impianto termico è di tipo autonomo, alimentato con caldaia. L'impianto è combinato ed utilizzato per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria. Il sistema di erogazione è con radiatori in alluminio. I locali sono privi d'impianto di allarme. Vi è la predisposizione dell'impianto di climatizzazione con la possibilità di posizionare uno split nel disimpegno.

Tutti i locali sono pavimentati con la ceramica, il bagno è pavimentato e rivestito con ceramica.

L'altezza dei locali al piano terra è di 2,70 ml.

L'accesso all'appartamento al piano terra avviene da via Torri, 37, mediante la strada privata con diritto di passaggio pedonale e carraio si accede con cancellino pedonale all'area antistante l'appartamento delimitato da siepe.

Identificazione catastale⁵⁶²

- Comune Censuario : Castrezzato (BS)
- Tipologia Catasto
- Terreni
- Fabbricati
- Identificativo Appartamento
- Sezione : NCT
- Foglio : 6
- Particella : 586
- Subalterno : 6

Confini

Confini catastali appartamento

- Nord : giardino sub 33 (comune ai sub 4, 5 e 6)
- Sud : scala di accesso al sub 12
- Est : parte appartamento stesso condominio sub 3
parte cortile comune sub 34
- Ovest : altra proprietà

- inferiore terrapieno
 superiore appartamento stesso condominio sub 12

Consistenza

- Rilievo Interno
 Solo esterno
 Diretto in loco Collaboratore
 Data del sopralluogo I sopralluogo il 12 gennaio 2022
 Desunto graficamente da:
 Planimetria catastale estratto mappa
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- SEL⁵⁶³ - Superficie Esterna Lorda
 SIL⁵⁶⁴ - Superficie Interna Lorda
 SIN⁵⁶⁵ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

	Superficie	Indice mercantile ⁵⁶⁶	Totale
Superficie principale			
<input checked="" type="checkbox"/> Piano Terra	m ² 47,60	100 % = m ²	47,60
Giardino sub 33 (comune al sub 4, 5 e 6)	m ² (79,50/3)	10 % = m ²	2,65

Superficie commerciale⁵⁶⁷

m² 50,25

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano⁵⁶⁸ Piano Terra - Appartamento
 Ascensore⁵⁶⁹ Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore anno 2009
 N. servizi⁵⁷⁰ 1
 W.c. 1
 Lavabo 1
 Bidet 1
 Doccia 1
 Vasca
 Vetustà del bagno anno 2009

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

metano

gas

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti:

radiatori: alluminio

aria

Condizionamento

Presente

Assente:

Se presente indicare se

Totale: 1 PREDISPOSIZIONE nel disimpegno

Elettrico

Presente: ad incasso

Assente

Idraulico

Presente: A.C.S.

Assente

Manutenzione fabbricato⁵⁷¹

Minimo⁵⁷²

Medio⁵⁷³

Massimo⁵⁷⁴

Manutenzione unità immobiliare⁵⁷⁵

Minimo⁵⁷⁶

Medio⁵⁷⁷

Massimo⁵⁷⁸

Classe energetica

Classe energetica **E** 136,36 Kwh/m² anno, emesso in data

17/01/2011 e SCADUTA in data 17/01/2021 con codice identificativo 17045-000008/11

- Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia
- Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

- Esposizione prevalente dell'immobile**⁵⁷⁹
- Minimo⁵⁸⁰
 - Medio⁵⁸¹
 - Massimo⁵⁸²

- Luminosità dell'immobile**⁵⁸³
- Minimo⁵⁸⁴
 - Medio⁵⁸⁵
 - Massimo⁵⁸⁶

- Panoramicità dell'immobile**⁵⁸⁷
- Minimo⁵⁸⁸
 - Medio⁵⁸⁹
 - Massimo⁵⁹⁰

- Funzionalità dell'immobile**⁵⁹¹
- Minimo⁵⁹²
 - Medio⁵⁹³
 - Massimo⁵⁹⁴

- Finiture dell'immobile**⁵⁹⁵
- Minimo⁵⁹⁶
 - Medio⁵⁹⁷
 - Massimo⁵⁹⁸

67. Audit documentale e Due Diligence lotto 9

67.1. Legittimità edilizia – urbanistica⁵⁹⁹

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 :

Edificio ricostruito con: Permesso di Costruire n°40 del 19/07/2006, variante con DIA n°23 del 06/05/2009 e agibilità n°12 richiesta in data 06/07/2009.

Titoli autorizzativi esaminati

Permesso di Costruire n°40/06 del 19 luglio 2006 “Ricostruzione del fabbricato” e variante con Denuncia Inizio Attività n°23/2009 del 06 maggio 2009.

Certificato Agibilità Presente. Richiesto in data 06 luglio 2009 con il n°12 e rilasciato per silenzio assenso
 Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Castrezzato
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 22/12/2021

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico PGT Vigente: Zona T.U.C.A. Tessuto urbano consolidato di antica formazione – Art. 13 delle NTA

Convenzione Urbanistica No

Cessioni diritti edificatori No
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No
 Si se Si quali

Vincoli ambientali No
 Si se Si quali

Vincoli paesaggistici No
 Si se Si quali

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) 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:

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

- No,
- Si,

67.2. Rispondenza catastale⁶⁰⁰

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 6 particella 586

Sub. 6 categoria A/2 classe 3 consistenza 2,5 vani Sup. Catastale: Totale 51 mq
Rendita € 135,57

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia_Territorio
 Da siti web: Sister Agenzia Entrate

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) 20/12/2021

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'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:

67.3. Verifica della titolarità⁶⁰¹

testamento olografo.

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio : [REDACTED]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

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

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Si se Si quali
- Vincoli No
 Si se Si quali
- Oneri No
 Si se Si quali
- Pesi No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

locato:

- Tipo di contratto: contratto di locazione residenziale in cedolare secca
- €/anno: 3.600,00
- Rata: mensile di € 300,00
- Oneri accessori per spese condominiali: semestrali di € 120,00
- Durata in anni: 4 + 4
- Scadenza contratto: 31 ottobre 2025
- Registrazione contratto: Agenzia delle Entrate di Chiari in data 11 ottobre 2021 al n°4438 serie 3T

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

- Sì
- No se No perchè

Il contratto di locazione è stato stipulato e registrato dopo l'atto di pignoramento e dopo la trascrizione effettuata in data 26 agosto 2021 pertanto non è opponibile all'acquirente.

68. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 9 ⁶⁰²

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Per ridurre le spese condominiali è stato interrotto il funzionamento dell'ascensore nell'anno 2014, per poter utilizzare l'ascensore è necessario sostenere i costi per il collaudo e la stipula del contratto con la ditta per la verifica periodica dell'impianto, la stipula del contratto di manutenzione con ditta specializzata e la pratica di messa in esercizio agli enti competenti, inoltre è necessario sostenere gli eventuali costi per la sostituzione delle parti di ascensore per la messa in sicurezza dell'impianto (funi, batterie tampone, scheda gsm, etc.).
- Il certificato di prevenzione incendi per poter utilizzare le autorimesse risulta scaduto o non richiesto. Nella pratica edilizia è presente solo il parere di conformità antincendio con riferimento pratica VV.F. n°2394. E' necessario richiedere una "segnalazione di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio" ai sensi del D.P.R. 01/08/2011 n. 151, art. 4. Considerato che il parere di conformità era stato presentato nel 2009 utilizzando la vecchia normativa, molto probabilmente sarà necessario eseguire opere edilizie, acquistare attrezzature antincendio e cartellonistica al fine di poter ottemperare alla nuova normativa ed ottenere il certificato di prevenzione incendi.
- Nell'interrato è stata realizzata un'autorimessa abusiva, per sanare l'abuso è sufficiente rimuovere la basculante.

- L'onorario per presentare le pratiche presso gli enti competenti, i costi da sostenere per la realizzazione delle opere per la messa a norma delle autorimesse e della cantina comune al piano interrato, per la rimozione della basculante e per la rimessa in funzione dell'ascensore è di difficile quantificazione in quanto non si conosce l'entità delle opere da realizzare per la messa a norma del piano interrato e si stima in circa euro 3.500,00 per unità immobiliare.

69. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 9

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

70. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 9

- Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021
- Conferimento incarico: 02/12/2021
- Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022
- Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022
- Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022
- Verifica titolarità (archivio notarile): atto di identificazione catastale
- Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Castrezzato: I sopralluogo in data 12/01/2022
- Accesso atti Comune di Castrezzato: 22/12/2021
- Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

71. Analisi estimativa lotto 9

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

La valutazione è redatta secondo i requisiti previsti dal presente metodo di stima senza assunzioni limitative di alcun genere.

Condizioni limitative

Non si riscontrano condizioni limitanti all’incarico dettate dalla committenza, né dal sottoscritto, né alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso⁶⁰³ (HBU_ Highest and Best Use)

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

Sì

No

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

MCA⁶⁰⁴ con nr. __ comparabili

Sistema di Stima⁶⁰⁵

MCA + Sistema di Stima con nr. _3__ comparabili

- Sistema di ripartizione⁶⁰⁶
- Analisi di regressione semplice⁶⁰⁷ con nr. ____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

- Finanziario⁶⁰⁸
 - Capitalizzazione diretta⁶⁰⁹
 - Capitalizzazione finanziaria⁶¹⁰
 - Analisi del flusso di cassa scontato⁶¹¹

- Dei costi⁶¹²

72. Riepilogo dei valori di stima lotto 9

Per quanto concerne gli immobili identificati:

NCT Foglio 6 particella 586

Sub. 4 categoria A/2 classe 3 consistenza 2,5 vani Sup. Catastale: Totale 45 mq
Rendita € 135,57.

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 52'000,00 diconsì Euro cinquantaduemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del lotto 9, viene quantificato in € 47'000,00 diconsì Euro quarantasettemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "I")

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni.

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

LOTTO 10 - APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO E AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento al primo piano e autorimessa al piano interrato, inseriti in un edificio in condominio dotato di ascensore (attualmente in stato di fermo per contenere le spese condominiali).

L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica nel contesto urbano dell'edificato con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è stato demolito e ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009.

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 7 – Appartamento al primo piano.
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 29 - Autorimessa piano interrato**

Intestazione:



Quota di possesso 1/1

Diritto di: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: € 93'500,00
diconsi euro novantatremilacinquecento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 84'000,00
diconsi euro ottantaquattromila/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado la recente ristrutturazione l'immobile necessita di interventi di manutenzione per rimuovere la muffa e correggere i ponti termici dovuti agli errori di coibentazione termica dell'immobile. La muffa è presente in quasi tutti gli appartamenti; l'appartamento stimato è un trilocale, la vicinanza al centro e ai servizi, la presenza dei balconi fruibili dal soggiorno e dalla camera rendono l'unità immobiliare di buona commerciabilità.

Attualmente il condominio è di un unico proprietario, pertanto non è stata prestata particolare attenzione all'individuazione delle aree esterne come parti private e parti comuni al fine di ridurre gli spazi comuni. Le parti comuni dell'immobile, oltre al vano scala, all'accesso carraio e allo spazio di manovra delle auto nel piano interrato, sono le seguenti: il giardino verso via Circonvallazione Nord, i posti auto al piano terra con accesso da via Torri e la porzione di interrato individuato nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato come cantina comune ma attualmente utilizzata come posti auto interrati.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina

Conformità catastale Si No se No vedi pagina

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No Si se Si AFFITTATO vedi pag. 193
- Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 193/194
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

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

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Dati ricavati dal fascicolo (certificato ipotecario) e dalle ispezioni ipotecarie:

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

73. Inquadramento dell'immobile lotto 10

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO⁶¹³

Localizzazione⁶¹⁴

- Provincia : Brescia (BS)
- Comune : Castrezzato CAP 25030
- Frazione :
- Località :
- Quartiere :
- Via/Piazza : Via Circonvallazione Nord
- Civico n. : n°9

Zona

- Urbana Centrale
- Semicentrale
- Periferica

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile⁶¹⁵

- Residenziale
- Direzionale⁶¹⁶
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario⁶¹⁷
- Sportiva
- Agricolo
- locali deposito

Tipologia immobiliare⁶¹⁸

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo⁶¹⁹
- ristrutturato⁶²⁰
- seminuovo⁶²¹
- usato⁶²²
- rudere⁶²³

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati⁶²⁴

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale

- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato in condominio
- fabbricato a corte
- fabbricato a palazzina

Tipologia edilizia unità immobiliari⁶²⁵

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft⁶²⁶)
- villetta bifamigliare
- villino

- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)

- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- scuola materna

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : Muratura in laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai | : Latero-cemento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura | : Tetto in legno con copertura in coppi o tegole in cotto |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali | : Laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità | : Laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni | : Serramenti in legno con doppio vetro e scuri in legno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni | : Legno tamburato cieco |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : Pavimento di tutti i locali con ceramica, nel bagno pavimentato e rivestito con ceramica |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : Autonomo con termosifoni in alluminio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | : Predisposizione nel disimpegno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario | : A.C.S. caldaia autonoma |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas | : Cottura e riscaldamento |

- Impianto elettrico : Ad incasso a norma
- Finiture esterne : Tinteggiatura
- N. totale piani : 3 fuori terra oltre al sottotetto
- Dimensione**⁶²⁷
- Piccola
- Media
- Grande

74. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 10

DATO IMMOBILIARE⁶²⁸

Descrizione sintetica dell'immobile staggito⁶²⁹: Appartamento al primo piano sito in Via Circonvallazione Nord, 9 a Castrezzato (BS) e autorimessa al piano interrato.

L'appartamento è un trilocale di circa cinquantanove metri quadrati e due balconi e si trova in un discreto stato di manutenzione e conservazione. L'edificio è stato ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009 e tutti gli appartamenti presentano problemi di muffa dovuti ad un errato o carente isolamento termico dell'involucro.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura dotato di balcone, disimpegno con la possibilità di posizionare un armadio, due camere di cui una dotata di balcone e bagno.

L'impianto termico è di tipo autonomo, alimentato con caldaia. L'impianto è combinato ed utilizzato per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria. Il sistema di erogazione è con radiatori in alluminio. I locali sono privi d'impianto di allarme. Vi è la predisposizione dell'impianto di climatizzazione con la possibilità di posizionare uno split nel disimpegno.

Tutti i locali sono pavimentati con la ceramica, il bagno è pavimentato e rivestito con ceramica.

L'altezza dei locali al piano terra è di 2,70 ml.

L'autorimessa è al piano interrato e risulta accessibile dalla rampa da via Circonvallazione Nord. La muratura portante è in calcestruzzo armato, il solaio del piano interrato è di tipo "Predalles" a vista, le pareti tra le autorimesse sono in prismi a vista e il pavimento è in battuto in cemento. L'autorimessa ha una superficie di circa 30,30 mq ed ha un'altezza di circa 2,40 ml.

L'accesso all'appartamento al primo piano avviene tramite il vano scale comune a tutti gli appartamenti oppure tramite l'ascensore (attualmente in stato di fermo), l'accesso pedonale alle autorimesse avviene dal vano scala.

Identificazione catastale⁶³⁰

- Comune Censuario : Castrezzato (BS)
- Tipologia Catasto
- Terreni
- Fabbricati
- Identificativo Appartamento
- Sezione : NCT
- Foglio : 6
- Particella : 586
- Subalterno : 7
- Identificativo Autorimessa
- Sezione : NCT
- Foglio : 6
- Particella : 586
- Subalterno : 29

Confini

Confini catastali appartamento

- Nord giardino condominiale sub 34 verso via Circonvallazione Nord
- Sud vano scala comune sub 34
- Est giardino condominiale sub 34
- Ovest appartamento stesso condominio sub 11
- inferiore appartamento stesso condominio sub 1
- superiore appartamento stesso condominio sub 13

Confini

Confini catastali autorimessa

- Nord corsello sub 34
- Sud terrapieno
- Est autorimessa stesso condominio sub 28
- Ovest vano scala comune sub 34
- inferiore terrapieno
- superiore appartamento stesso condominio sub 2

Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo
- Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale estratto mappa
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)
- Interno
- Solo esterno
- Collaboratore
- I sopralluogo il 12 gennaio 2022

Criterio di misurazione

- SEL⁶³¹ - Superficie Esterna Lorda
- SIL⁶³² - Superficie Interna Lorda
- SIN⁶³³ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

	Superficie	Indice mercantile ⁶³⁴	Totale
Superficie principale			
<input checked="" type="checkbox"/> Primo Piano	m ² 68,00	100 % = m ²	68,00
Superficie secondarie			
Balconi	m ² 10,20	35 % = m ²	3,57
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa	m ² 33,00	50 % = m ²	16,50

Superficie commerciale⁶³⁵

m² 88,07

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁶³⁶

Primo Piano - Appartamento
Piano Interrato - Autorimessa

Ascensore⁶³⁷

Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore anno 2009

N. servizi⁶³⁸ 1

W.c. 1
 Lavabo 1
 Bidet 1
 Doccia 1
 Vasca
 Vetustà del bagno anno 2009

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente
 Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato
 Autonomo

Alimentazione:

metano
 gas
 olio combustibile
 elettrico
 pompa di calore
 biocombustibili
 teleriscaldamento

Elementi radianti:

radiatori: alluminio
 aria

Condizionamento

Presente
 Assente:

Se presente indicare se

Totale: 1 PREDISPOSIZIONE nel disimpegno

-
- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Elettrico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente: ad incasso
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Idraulico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente: A.C.S.
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato ⁶³⁹ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁶⁴⁰
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁶⁴¹
<input type="checkbox"/> Massimo ⁶⁴² |
| <input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare ⁶⁴³ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁶⁴⁴
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁶⁴⁵
<input type="checkbox"/> Massimo ⁶⁴⁶ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Classe energetica | <input checked="" type="checkbox"/> Classe energetica C 66,71 Kwh/m ² anno, emesso in data 17/01/2011 e <u>SCADUTA in data 17/01/2021</u> con codice identificativo 17045-000009/11
<input type="checkbox"/> Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia
<input type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile ⁶⁴⁷ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁶⁴⁸
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁶⁴⁹
<input type="checkbox"/> Massimo ⁶⁵⁰ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile ⁶⁵¹ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁶⁵²
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁶⁵³
<input type="checkbox"/> Massimo ⁶⁵⁴ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile ⁶⁵⁵ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁶⁵⁶
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁶⁵⁷
<input type="checkbox"/> Massimo ⁶⁵⁸ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile ⁶⁵⁹ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁶⁶⁰
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁶⁶¹
<input type="checkbox"/> Massimo ⁶⁶² |

- Finiture dell'immobile**⁶⁶³
- Minimo⁶⁶⁴
- Medio⁶⁶⁵
- Massimo⁶⁶⁶

75. Audit documentale e Due Diligence lotto 10

75.1. Legittimità edilizia – urbanistica⁶⁶⁷

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 :
- Edificio ricostruito con: Permesso di Costruire n°40 del 19/07/2006, variante con DIA n°23 del 06/05/2009 e agibilità n°12 richiesta in data 06/07/2009.

Titoli autorizzativi esaminati

- Permesso di Costruire n°40/06 del 19 luglio 2006 “Ricostruzione del fabbricato” e variante con Denuncia Inizio Attività n°23/2009 del 06 maggio 2009.

- Certificato Agibilità Presente. Richiesto in data 06 luglio 2009 con il n°12 e rilasciato per silenzio assenso
- Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Castrezzato
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 22/12/2021

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT Vigente: Zona T.U.C.A. Tessuto urbano consolidato di antica formazione – Art. 13 delle NTA
- Convenzione Urbanistica No
- Cessioni diritti edificatori No
- Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No

- Vincoli ambientali
- Si se Si quali
- No
- Si se Si quali
- Vincoli paesaggistici
- No
- Si se Si quali

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) 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:

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

- No, perchè
- Si,

75.2. Rispondenza catastale ⁶⁶⁸

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 6 particella 586

Sub. 7 categoria A/2 classe 3 consistenza 3,5 vani Sup. Catastale: Totale 72 mq
Rendita € 189,80

Sub. 29 categoria C/6 classe 3 consistenza 30 mq Sup. Catastale: Totale 34 mq
Rendita € 57,33

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di
Brescia_Territorio
 Da siti web: Sister Agenzia Entrate

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) 20/12/2021

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'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:

75.3. Verifica della titolarità⁶⁶⁹

testamento olografo.

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio : [REDACTED]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

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

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Si se Si quali
- Vincoli No
 Si se Si quali
- Oneri No
 Si se Si quali
- Pesì No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

locato:

Tipo di contratto: contratto di locazione residenziale in cedolare secca

€/anno: 4.200,00

Rata: mensile di € 350,00

Oneri accessori per spese condominiali: semestrali di € 120,00

Durata in anni: 4 + 4

Scadenza contratto: 31 maggio 2022

Registrazione contratto: Agenzia delle Entrate di Chiari in data 12 giugno 2014 al n°1407 serie 3T

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

Sì

No se No perchè

Nel contratto di locazione non è indicato il subalterno n°29, pertanto l'inquilina utilizza l'autorimessa senza titolo.

76. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 10 ⁶⁷⁰

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Per ridurre le spese condominiali è stato interrotto il funzionamento dell'ascensore nell'anno 2014, per poter utilizzare l'ascensore è necessario sostenere i costi per il collaudo e la stipula del contratto con la ditta per la verifica periodica dell'impianto, la stipula del contratto di manutenzione con ditta specializzata e la pratica di messa in esercizio agli enti competenti, inoltre è necessario sostenere gli eventuali costi per la sostituzione delle parti di ascensore per la messa in sicurezza dell'impianto (funi, batterie tampone, scheda gsm, etc.).
- Il certificato di prevenzione incendi per poter utilizzare le autorimesse risulta scaduto o non richiesto. Nella pratica edilizia è presente solo il parere di conformità antincendio con riferimento pratica VV.F. n°2394. E' necessario richiedere una "segnalazione di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio" ai sensi del D.P.R. 01/08/2011 n. 151, art. 4. Considerato che il parere di conformità era stato presentato nel 2009 utilizzando la vecchia normativa, molto probabilmente sarà necessario eseguire opere edilizie, acquistare attrezzature antincendio e cartellonistica al fine di poter ottemperare alla nuova normativa ed ottenere il certificato di prevenzione incendi.
- Nell'interrato è stata realizzata un'autorimessa abusiva, per sanare l'abuso è sufficiente rimuovere la basculante.

- L'onorario per presentare le pratiche presso gli enti competenti, i costi da sostenere per la realizzazione delle opere per la messa a norma delle autorimesse e della cantina comune al piano interrato, per la rimozione della basculante e per la rimessa in funzione dell'ascensore è di difficile quantificazione in quanto non si conosce l'entità delle opere da realizzare per la messa a norma del piano interrato e si stima in circa euro 3.500,00 per unità immobiliare.

77. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 10

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

78. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 10

- Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021
- Conferimento incarico: 02/12/2021
- Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022
- Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022
- Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022
- Verifica titolarità (archivio notarile): atto di identificazione catastale
- Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Castrezzato: I sopralluogo in data 12/01/2022
- Accesso atti Comune di Castrezzato: 22/12/2021
- Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

79. Analisi estimativa lotto 10

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

La valutazione è redatta secondo i requisiti previsti dal presente metodo di stima senza assunzioni limitative di alcun genere.

Condizioni limitative

Non si riscontrano condizioni limitanti all'incarico dettate dalla committenza, né dal sottoscritto, né alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso⁶⁷¹ (HBU_ Highest and Best Use)

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

- Sì
 No

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
- MCA⁶⁷² con nr. __ comparabili
 Sistema di Stima⁶⁷³
- MCA + Sistema di Stima con nr. _3__ comparabili

- Sistema di ripartizione⁶⁷⁴
- Analisi di regressione semplice⁶⁷⁵ con nr. ____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

- Finanziario⁶⁷⁶
 - Capitalizzazione diretta⁶⁷⁷
 - Capitalizzazione finanziaria⁶⁷⁸
 - Analisi del flusso di cassa scontato⁶⁷⁹

- Dei costi⁶⁸⁰

80. Riepilogo dei valori di stima lotto 10

Per quanto concerne gli immobili identificati:

NCT Foglio 6 particella 586

Sub. 7 categoria A/2 classe 3 consistenza 3,5 vani Sup. Catastale: Totale 72 mq
Rendita € 189,80.

Sub. 29 categoria C/6 classe 3 consistenza 30 mq Sup. Catastale: Totale 34 mq
Rendita € 57,33

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 93'500,00 diconsì Euro novantatremilacinquecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del lotto 10, viene quantificato in € 84'000,00 diconsì Euro ottantaquattromila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "I")

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni.

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

LOTTO 11 - APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO, CANTINA E AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento al primo piano, cantina e autorimessa al piano interrato, inseriti in un edificio in condominio dotato di ascensore (attualmente in stato di fermo per contenere le spese condominiali).

L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica nel contesto urbano dell'edificato con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è stato demolito e ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009.

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 8 – Appartamento al primo piano.
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 21 - Cantina piano interrato
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 27 - Autorimessa piano interrato**

Intestazione:



Quota di possesso 1/1

Diritto di: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

**Più probabile valore in libero mercato: € 91'500,00
diconsi euro novantunomilacinquecento/00**

**Più probabile valore di mercato in condizioni
di vendita forzata (valore base d'asta): € 82'500,00
diconsi euro ottantaduemilacinquecento/00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado la recente ristrutturazione l'immobile necessita di interventi di manutenzione per rimuovere la muffa e correggere i ponti termici dovuti agli errori di coibentazione termica dell'immobile. La muffa è presente in quasi tutti gli appartamenti; l'appartamento stimato è un trilocale, la vicinanza al centro e ai servizi, la presenza del balcone fruibile dal soggiorno rendono l'unità immobiliare di buona commerciabilità.

Attualmente il condominio è di un unico proprietario, pertanto non è stata prestata particolare attenzione all'individuazione delle aree esterne come parti private e parti comuni al fine di ridurre gli spazi comuni. Le parti comuni dell'immobile, oltre al vano scala, all'accesso carraio e allo spazio di manovra delle auto nel piano interrato, sono le seguenti: il giardino verso via Circonvallazione Nord, i posti auto al piano terra con accesso da via Torri e la porzione di interrato individuato nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato come cantina comune ma attualmente utilizzata come posti auto interrati.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 207

Conformità catastale Si No se No vedi pagina

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si AFFITTATO vedi pag. 211

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 211/212

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Dati ricavati dal fascicolo (certificato ipotecario) e dalle ispezioni ipotecarie:

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

81. Inquadramento dell'immobile lotto 11

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO⁶⁸¹

Localizzazione⁶⁸²

Provincia : Brescia (BS)
 Comune : Castrezzato CAP 25030
 Frazione :
 Località :
 Quartiere :
 Via/Piazza : Via Circonvallazione Nord
 Civico n. : n°9

Zona

Urbana Centrale
 Semicentrale
 Periferica

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile⁶⁸³

- Residenziale
- Direzionale⁶⁸⁴
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario⁶⁸⁵
- Sportiva
- Agricolo
- locali deposito

Tipologia immobiliare⁶⁸⁶

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo⁶⁸⁷
- ristrutturato⁶⁸⁸
- seminuovo⁶⁸⁹
- usato⁶⁹⁰
- rudere⁶⁹¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati⁶⁹²

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera

- fabbricato bifamigliare
- fabbricato in condominio
- fabbricato a corte
- fabbricato a palazzina

- Tipologia edilizia unità immobiliari**⁶⁹³
 - appartamento
 - appartamento (attico)
 - appartamento (loft⁶⁹⁴)
 - villetta bifamigliare
 - villino

 - villetta a schiera
 - autorimessa (garage/box)
 - posto auto coperto (fabbricato)
 - posto auto coperto (tettoia)

 - posto auto scoperto
 - cantina (locale di sgombero)
 - scuola materna

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- Struttura in elevazione : Muratura in laterizio
- Solai : Latero-cemento
- Copertura : Tetto in legno con copertura in coppi o tegole in cotto
- Murature perimetrali : Laterizio
- Divisori tra unità : Laterizio
- Infissi esterni : Serramenti in legno con doppio vetro e scuri in legno
- Infissi interni : Legno tamburato cieco
- Pavimenti e rivestimenti : Pavimento di tutti i locali con ceramica, nel bagno pavimentato e rivestito con ceramica
- Impianto riscaldamento : Autonomo con termosifoni in alluminio
- Impianto climatizzazione : Predisposizione nel disimpegno
- Impianto sanitario : A.C.S. caldaia autonoma
- Impianto gas : Cottura e riscaldamento

- Impianto elettrico : Ad incasso a norma
- Finiture esterne : Tinteggiatura
- N. totale piani : 3 fuori terra oltre al sottotetto
- Dimensione**⁶⁹⁵ Piccola
 Media
 Grande

82. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 11

DATO IMMOBILIARE⁶⁹⁶

Descrizione sintetica dell'immobile staggito⁶⁹⁷: Appartamento al primo piano sito in Via Circonvallazione Nord, 9 a Castrezzato (BS), cantina e autorimessa al piano interrato.

L'appartamento è un trilocale di circa sessantatré metri quadrati e un balcone e si trova in un discreto stato di manutenzione e conservazione. L'edificio è stato ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009 e tutti gli appartamenti presentano problemi di muffa dovuti ad un errato o carente isolamento termico dell'involucro. L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura dotato di balcone, disimpegno, due camere e servizio igienico.

L'impianto termico è di tipo autonomo, alimentato con caldaia. L'impianto è combinato ed utilizzato per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria. Il sistema di erogazione è con radiatori in alluminio. I locali sono privi d'impianto di allarme. Vi è la predisposizione dell'impianto di climatizzazione con la possibilità di posizionare uno split nel disimpegno.

Tutti i locali sono pavimentati con la ceramica, il bagno è pavimentato e rivestito con ceramica.

L'altezza dei locali al piano terra è di 2,70 ml.

L'autorimessa è al piano interrato e risulta accessibile dalla rampa da via Circonvallazione Nord. La muratura portante è in calcestruzzo armato, il solaio del piano interrato è di tipo "Predalles" a vista, le pareti tra le autorimesse sono in prismi a vista e il pavimento è in battuto in cemento. L'autorimessa ha una superficie di circa 21,00 mq ed ha un'altezza di circa 2,40 ml.

L'autorimessa presenta problemi di infiltrazione dal solaio a contatto con il giardino pensile dovuti ad una errata posa della guaina impermeabilizzante del solaio. L'infiltrazione non permette l'utilizzo dell'autorimessa per il parcheggio delle autovetture in quanto il percolamento rovina la carrozzeria delle autovetture.

La cantina è al piano interrato e risulta accessibile dalla scala condominiale. La muratura portante è in calcestruzzo armato, il solaio del piano interrato è di tipo "Predalles" a vista, le pareti tra le cantine sono in prismi a vista e il pavimento è in battuto in cemento. La cantina ha una superficie di circa 5,80 mq ed ha un'altezza di circa 2.40 ml.

L'accesso all'appartamento al primo piano, alla cantina e l'accesso pedonale all'autorimessa avviene tramite il vano scale comune a tutti gli appartamenti oppure tramite l'ascensore (attualmente in stato di fermo).

Identificazione catastale⁶⁹⁸

- Comune Censuario : Castrezzato (BS)
- Tipologia Catasto Terreni
 Fabbricati
- Identificativo Appartamento Sezione : NCT
 Foglio : 6
 Particella : 586

	<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno	8
<input checked="" type="checkbox"/> Identificativo Cantina	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione	NCT
	<input checked="" type="checkbox"/> Foglio	6
	<input checked="" type="checkbox"/> Particella	586
	<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno	21
<input checked="" type="checkbox"/> Identificativo Autorimessa	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione	NCT
	<input checked="" type="checkbox"/> Foglio	6
	<input checked="" type="checkbox"/> Particella	586
	<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno	27
Confini	Confini catastali appartamento	
	<input checked="" type="checkbox"/> Nord	giardino condominiale sub 34 verso via Circonvallazione Nord
	<input checked="" type="checkbox"/> Sud	posti auto vano via Torri sub 34
	<input checked="" type="checkbox"/> Est	altra proprietà
	<input checked="" type="checkbox"/> Ovest	vano scala comune sub 34
	<input checked="" type="checkbox"/> inferiore	appartamento stesso condominio sub 2
	<input checked="" type="checkbox"/> superiore	copertura
Confini	Confini catastali cantina	
	<input checked="" type="checkbox"/> Nord	vano scala comune sub 34
	<input checked="" type="checkbox"/> Sud	cantina stesso condominio sub 20
	<input checked="" type="checkbox"/> Est	disimpegno di accesso alle cantine sub 34
	<input checked="" type="checkbox"/> Ovest	cantina comune sub 34
	<input checked="" type="checkbox"/> inferiore	terrapieno
	<input checked="" type="checkbox"/> superiore	appartamento stesso condominio sub 3
Confini	Confini catastali autorimessa	
	<input checked="" type="checkbox"/> Nord	terrapieno
	<input checked="" type="checkbox"/> Sud	corsello sub 34
	<input checked="" type="checkbox"/> Est	terrapieno
	<input checked="" type="checkbox"/> Ovest	autorimessa stesso condominio sub 26
	<input checked="" type="checkbox"/> inferiore	terrapieno
	<input checked="" type="checkbox"/> superiore	giardino pensile sub 34
Consistenza		
<input checked="" type="checkbox"/> Rilievo	<input checked="" type="checkbox"/> Interno	
	<input type="checkbox"/> Solo esterno	
<input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco	<input type="checkbox"/> Collaboratore	
<input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo	III sopralluogo il 21 marzo 2022	

Desunto graficamente da:

- Planimetria catastale estratto mappa
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- SEL⁶⁹⁹ - Superficie Esterna Lorda
 SIL⁷⁰⁰ - Superficie Interna Lorda
 SIN⁷⁰¹ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

	Superficie	Indice mercantile ⁷⁰²	Totale
Superficie principale			
<input checked="" type="checkbox"/> Primo Piano	m ² 72,50	100 % = m ²	72,50
Superficie secondarie			
Balconi	m ² 5,30	35 % = m ²	1,85
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina	m ² 6,80	50 % = m ²	3,40
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa	m ² 24,30	50 % = m ²	12,15

Superficie commerciale⁷⁰³

m² 89,90

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁷⁰⁴

Primo Piano - Appartamento
 Piano Interrato - Cantina
 Piano Interrato - Autorimessa

Ascensore⁷⁰⁵

- Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore anno 2009

N. servizi⁷⁰⁶ 1

- W.c. 1
 Lavabo 1
 Bidet 1
 Doccia 1
 Vasca
 Vetustà del bagno anno 2009

Impianti in dotazione

Riscaldamento

- Presente
 Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- Autonomo

Alimentazione:

- metano
- gas
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento

Elementi radianti:

- radiatori: alluminio
- aria

Condizionamento

- Presente
- Assente:

Se presente indicare se

- Totale: 1 PREDISPOSIZIONE nel disimpegno

Elettrico

- Presente: ad incasso
- Assente

Idraulico

- Presente: A.C.S.
- Assente

Manutenzione fabbricato⁷⁰⁷

- Minimo⁷⁰⁸
- Medio⁷⁰⁹
- Massimo⁷¹⁰

Manutenzione unità immobiliare⁷¹¹

- Minimo⁷¹²
- Medio⁷¹³
- Massimo⁷¹⁴

Classe energetica

- Classe energetica **E** 119,27 Kwh/m² anno, emesso in data 17/01/2011 e SCADUTA in data 17/01/2021 con codice identificativo 17045-000010/11
- Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia

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

Esposizione prevalente dell'immobile⁷¹⁵ Minimo⁷¹⁶
 Medio⁷¹⁷
 Massimo⁷¹⁸

Luminosità dell'immobile⁷¹⁹ Minimo⁷²⁰
 Medio⁷²¹
 Massimo⁷²²

Panoramicità dell'immobile⁷²³ Minimo⁷²⁴
 Medio⁷²⁵
 Massimo⁷²⁶

Funzionalità dell'immobile⁷²⁷ Minimo⁷²⁸
 Medio⁷²⁹
 Massimo⁷³⁰

Finiture dell'immobile⁷³¹ Minimo⁷³²
 Medio⁷³³
 Massimo⁷³⁴

83. Audit documentale e Due Diligence lotto 11

83.1. Legittimità edilizia – urbanistica⁷³⁵

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 :

Edificio ricostruito con: Permesso di Costruire n°40 del 19/07/2006, variante con DIA n°23 del 06/05/2009 e agibilità n°12 richiesta in data 06/07/2009.

Titoli autorizzativi esaminati

Permesso di Costruire n°40/06 del 19 luglio 2006 “Ricostruzione del fabbricato” e variante con Denuncia Inizio Attività n°23/2009 del 06 maggio 2009.

Certificato Agibilità Presente. Richiesto in data 06 luglio 2009 con il n°12 e rilasciato per silenzio assenso
 Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Castrezzato
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 22/12/2021

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico PGT Vigente: Zona T.U.C.A. Tessuto urbano consolidato di antica formazione – Art. 13 delle NTA

Convenzione Urbanistica No

Cessioni diritti edificatori No
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No
 Si se Si quali

Vincoli ambientali No
 Si se Si quali

Vincoli paesaggistici No
 Si se Si quali

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) 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: nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato nella camere era prevista la realizzazione della porta finestra, mentre dal sopralluogo ho rilevato che è stata realizzata la finestra.

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

- No,
- Sì, tratta di modifiche di piccola entità che non aumentano la volumetria e la superficie lorda di pavimento.

83.2. Rispondenza catastale ⁷³⁶

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 6 particella 586

Sub. 8 categoria A/2 classe 3 consistenza 4,5 vani Sup. Catastale: Totale 75 mq
Rendita € 244,03

Sub. 21 categoria C/2 classe 3 consistenza 6 mq Sup. Catastale: Totale 6 mq
Rendita € 6,71

Sub. 27 categoria C/6 classe 3 consistenza 20 mq Sup. Catastale: Totale 24 mq
Rendita € 38,22

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di
Brescia_Territorio
 Da siti web: Sister Agenzia Entrate

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) 20/12/2021

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'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:

83.3. Verifica della titolarità⁷³⁷

testamento olografo.

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio : [REDACTED]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

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

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Si se Si quali
- Vincoli No
 Si se Si quali
- Oneri No
 Si se Si quali
- Pesi No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

locato:

Tipo di contratto: contratto di locazione residenziale in cedolare secca

€/anno: 4.200,00

Rata: mensile di € 350,00

Oneri accessori per spese condominiali: semestrali di € 120,00 con riserva di conguaglio a fine anno

Durata in anni: 4 + 4

Scadenza contratto: 31 ottobre 2025

Registrazione contratto: Agenzia delle Entrate di Chiari in data 8 novembre 2021 al n°4892 serie 3T

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

Sì

No se No perchè

Nel contratto di locazione non è indicato il subalterno n°21, pertanto l'inquilina utilizza la cantina senza titolo.

Il contratto di locazione è stato stipulato e registrato dopo l'atto di pignoramento e dopo la trascrizione effettuata in data 26 agosto 2021 pertanto non è opponibile all'acquirente.

84. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 11 ⁷³⁸

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Per ridurre le spese condominiali è stato interrotto il funzionamento dell'ascensore nell'anno 2014, per poter utilizzare l'ascensore è necessario sostenere i costi per il collaudo e la stipula del contratto con la ditta per la verifica periodica dell'impianto, la stipula del contratto di manutenzione con ditta specializzata e la pratica di messa in esercizio agli enti competenti, inoltre è necessario sostenere gli eventuali costi per la sostituzione delle parti di ascensore per la messa in sicurezza dell'impianto (funi, batterie tampone, scheda gsm, etc.).
- Il certificato di prevenzione incendi per poter utilizzare le autorimesse risulta scaduto o non richiesto. Nella pratica edilizia è presente solo il parere di conformità antincendio con riferimento pratica VV.F. n°2394. E' necessario richiedere una "segnalazione di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio" ai sensi del D.P.R. 01/08/2011 n. 151, art. 4. Considerato che il parere di conformità era stato presentato nel 2009 utilizzando la vecchia normativa, molto probabilmente sarà necessario

- eeguire opere edilizie, acquistare attrezzature antincendio e cartellonistica al fine di poter ottemperare alla nuova normativa ed ottenere il certificato di prevenzione incendi.
- Nell'interrato è stata realizzata un'autorimessa abusiva, per sanare l'abuso è sufficiente rimuovere la basculante.
 - L'onorario per presentare le pratiche presso gli enti competenti, i costi da sostenere per la realizzazione delle opere per la messa a norma delle autorimesse e della cantina comune al piano interrato, per la rimozione della basculante e per la rimessa in funzione dell'ascensore è di difficile quantificazione in quanto non si conosce l'entità delle opere da realizzare per la messa a norma del piano interrato e si stima in circa euro 3.500,00 per unità immobiliare.
 - Onorario per la pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare le opere difformi rispetto al progetto presentato comprensivo delle sanzioni ammonta a circa € 4.000,00.

85. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 11

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

86. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 11

- Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021
- Conferimento incarico: 02/12/2021
- Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022
- Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022
- Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022
- Verifica titolarità (archivio notarile): atto di identificazione catastale
- Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Castrezzato: III sopralluogo in data 21/03/2022
- Accesso atti Comune di Castrezzato: 22/12/2021
- Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

87. Analisi estimativa lotto 11

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

La valutazione è redatta secondo i requisiti previsti dal presente metodo di stima senza assunzioni limitative di alcun genere.

Condizioni limitative

Non si riscontrano condizioni limitanti all'incarico dettate dalla committenza, né dal sottoscritto, né alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso⁷³⁹ (HBU_ Highest and Best Use)

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

Sì

No

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

MCA⁷⁴⁰ con nr. __ comparabili

Sistema di Stima⁷⁴¹

MCA + Sistema di Stima con nr. _3_ comparabili

Sistema di ripartizione⁷⁴²

Analisi di regressione semplice⁷⁴³ con nr. ____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Finanziario⁷⁴⁴

Capitalizzazione diretta⁷⁴⁵

Capitalizzazione finanziaria⁷⁴⁶

Analisi del flusso di cassa scontato⁷⁴⁷

Dei costi⁷⁴⁸

88. Riepilogo dei valori di stima lotto 11

Per quanto concerne gli immobili identificati:

NCT Foglio 6 particella 586

Sub. 8 categoria A/2 classe 3 consistenza 4,5 vani Sup. Catastale: Totale 75 mq
Rendita € 244,03.

Sub. 21 categoria C/2 classe 3 consistenza 5 mq Sup. Catastale: Totale 6 mq
Rendita € 6,71.

Sub. 27 categoria C/6 classe 3 consistenza 20 mq Sup. Catastale: Totale 24 mq
Rendita € 38,22

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 91'500,00 diconsì Euro novantunomilacinquecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del lotto 11, viene quantificato in € 82'500,00 diconsì Euro ottantaduemilacinquecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "I")

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni.

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

**LOTTO 12 - APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO, CANTINA E
AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO**

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento al primo piano, cantina e autorimessa al piano interrato, inseriti in un edificio in condominio dotato di ascensore (attualmente in stato di fermo per contenere le spese condominiali).

L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica nel contesto urbano dell'edificio con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è stato demolito e ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009.

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 9 – Appartamento al primo piano.
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 19 - Cantina piano interrato
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 30 - Autorimessa piano interrato**

Intestazione:



Quota di possesso 1/1

Diritto di: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

**Più probabile valore in libero mercato: € 84'000,00
diconsi euro ottantaquattromila/00**

**Più probabile valore di mercato in condizioni
di vendita forzata (valore base d'asta): € 75'500,00
diconsi euro settantacinquemilacinquecento/00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado la recente ristrutturazione l'immobile necessita di interventi di manutenzione per rimuovere la muffa e correggere i ponti termici dovuti agli errori di coibentazione termica dell'immobile. La muffa è presente in quasi tutti gli appartamenti; l'appartamento stimato è un trilocale, la vicinanza al centro e ai servizi, la presenza del balcone fruibile dal soggiorno rendono l'unità immobiliare di buona commerciabilità.

Attualmente il condominio è di un unico proprietario, pertanto non è stata prestata particolare attenzione all'individuazione delle aree esterne come parti private e parti comuni al fine di ridurre gli spazi comuni. Le parti comuni dell'immobile, oltre al vano scala, all'accesso carraio e allo spazio di manovra delle auto nel piano interrato, sono le seguenti: il giardino verso via Circonvallazione Nord, i posti auto al piano terra con accesso da via Torri e la porzione di interrato individuato nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato come cantina comune ma attualmente utilizzata come posti auto interrati.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 225

Conformità catastale Si No se No vedi pagina

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si AFFITTATO vedi pag. 229

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 229/230

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Dati ricavati dal fascicolo (certificato ipotecario) e dalle ispezioni ipotecarie:

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

89. Inquadramento dell'immobile lotto 12

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO⁷⁴⁹

Localizzazione⁷⁵⁰

Provincia : Brescia (BS)
 Comune : Castrezzato CAP 25030
 Frazione :
 Località :
 Quartiere :
 Via/Piazza : Via Circonvallazione Nord
 Civico n. : n°9

Zona

Urbana Centrale
 Semicentrale
 Periferica

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile⁷⁵¹

- Residenziale
- Direzionale⁷⁵²
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario⁷⁵³
- Sportiva
- Agricolo
- locali deposito

Tipologia immobiliare⁷⁵⁴

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo⁷⁵⁵
- ristrutturato⁷⁵⁶
- seminuovo⁷⁵⁷
- usato⁷⁵⁸
- rudere⁷⁵⁹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati⁷⁶⁰

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale

- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato in condominio
- fabbricato a corte
- fabbricato a palazzina

Tipologia edilizia unità immobiliari⁷⁶¹

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft⁷⁶²)
- villetta bifamigliare
- villino

- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)

- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- scuola materna

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : Muratura in laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai | : Latero-cemento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura | : Tetto in legno con copertura in coppi o tegole in cotto |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali | : Laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità | : Laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni | : Serramenti in legno con doppio vetro e scuri in legno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni | : Legno tamburato cieco |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : Pavimento di tutti i locali con ceramica, nel bagno pavimentato e rivestito con ceramica |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : Autonomo con termosifoni in alluminio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | : Predisposizione nel disimpegno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario | : A.C.S. caldaia autonoma |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas | : Cottura e riscaldamento |

- Impianto elettrico : Ad incasso a norma
- Finiture esterne : Tinteggiatura
- N. totale piani : 3 fuori terra oltre al sottotetto
- Dimensione**⁷⁶³
 - Piccola
 - Media
 - Grande

90. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 12

DATO IMMOBILIARE⁷⁶⁴

Descrizione sintetica dell'immobile staggito⁷⁶⁵: Appartamento al primo piano sito in Via Circonvallazione Nord, 9 a Castrezzato (BS), cantina e autorimessa al piano interrato.

L'appartamento è un trilocale di circa sessantuno metri quadrati e un balcone e si trova in un discreto stato di manutenzione e conservazione. L'edificio è stato ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009 e tutti gli appartamenti presentano problemi di muffa dovuti ad un errato o carente isolamento termico dell'involucro.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura dotato di balcone, disimpegno, due camere e servizio igienico.

L'impianto termico è di tipo autonomo, alimentato con caldaia. L'impianto è combinato ed utilizzato per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria. Il sistema di erogazione è con radiatori in alluminio. I locali sono privi d'impianto di allarme. Vi è la predisposizione dell'impianto di climatizzazione con la possibilità di posizionare uno split nel disimpegno.

Tutti i locali sono pavimentati con la ceramica, il bagno è pavimentato e rivestito con ceramica.

L'altezza dei locali al piano terra è di 2,70 ml.

L'autorimessa è al piano interrato e risulta accessibile dalla rampa da via Circonvallazione Nord. La muratura portante è in calcestruzzo armato, il solaio del piano interrato è di tipo "Predalles" a vista, le pareti tra le autorimesse sono in prismi a vista e il pavimento è in battuto in cemento. L'autorimessa ha una superficie di circa 13,60 mq ed ha un'altezza di circa 2,40 ml.

La cantina è al piano interrato e risulta accessibile dalla scala condominiale. La muratura portante è in calcestruzzo armato, il solaio del piano interrato è di tipo "Predalles" a vista, le pareti tra le cantine sono in prismi a vista e il pavimento è in battuto in cemento. La cantina ha una superficie di circa 5,30 mq ed ha un'altezza di circa 2.40 ml.

L'accesso all'appartamento al primo piano, alla cantina e l'accesso pedonale all'autorimessa avviene tramite il vano scale comune a tutti gli appartamenti oppure tramite l'ascensore (attualmente in stato di fermo).

Identificazione catastale⁷⁶⁶

- Comune Censuario : Castrezzato (BS)
- Tipologia Catasto
 - Terreni
 - Fabbricati
- Identificativo Appartamento
 - Sezione : NCT
 - Foglio : 6
 - Particella : 586
 - Subalterno : 9
- Identificativo Cantina
 - Sezione : NCT
 - Foglio : 6

- Particella 586
- Subalterno 19

Identificativo Autorimessa

- Sezione NCT
- Foglio 6
- Particella 586
- Subalterno 30

Confini

Confini catastali appartamento

- Nord parte vano scala comune sub 34, parte appartamento stesso condominio sub 10
- Sud posti auto via Torri sub 34
- Est parte appartamento stesso condominio sub 8, parte posti auto via Torri sub 34
- Ovest parte appartamento stesso condominio sub 10, parte appartamento stesso condominio sub 12
- inferiore appartamento stesso condominio sub 3
- superiore appartamento stesso condominio sub 14

Confini

Confini catastali cantina

- Nord cantina stesso condominio sub 20
- Sud cantina stesso condominio sub 18
- Est disimpegno di accesso alle cantine sub 34
- Ovest cantina comune sub 34
- inferiore terrapieno
- superiore appartamento stesso condominio sub 3

Confini

Confini catastali autorimessa

- Nord corsello sub 34
- Sud cantina comune sub 34
- Est vano scala sub 34
- Ovest autorimessa stesso condominio sub 31
- inferiore terrapieno
- superiore appartamento stesso condominio sub 4

Consistenza

- Rilievo
- Interno
- Solo esterno

- Diretto in loco
- Collaboratore

- Data del sopralluogo I sopralluogo il 12 gennaio 2022

- Desunto graficamente da:

- Planimetria catastale estratto mappa
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- SEL⁷⁶⁷ - Superficie Esterna Lorda
- SIL⁷⁶⁸ - Superficie Interna Lorda
- SIN⁷⁶⁹ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

	Superficie	Indice mercantile ⁷⁷⁰	Totale
Superficie principale			
<input checked="" type="checkbox"/> Primo Piano	m ² 70,00	100 % = m ²	70,00
Superficie secondarie			
Balconi	m ² 8,70	35 % = m ²	3,05
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina	m ² 6,30	50 % = m ²	3,15
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa	m ² 15,20	50 % = m ²	7,60

Superficie commerciale⁷⁷¹

m² 83,80

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano⁷⁷²
 - Primo Piano - Appartamento
 - Piano Interrato - Cantina
 - Piano Interrato - Autorimessa
- Ascensore⁷⁷³
 - Presente
 - Assente
 - Vetustà dell'ascensore anno 2009
- N. servizi⁷⁷⁴ 1
 - W.c. 1
 - Lavabo 1
 - Bidet 1
 - Doccia 1
 - Vasca
 - Vetustà del bagno anno 2009

Impianti in dotazione

- Riscaldamento
 - Presente
 - Assente
 - Se presente indicare la tipologia
 - Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

- metano
- gas
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento

Elementi radianti:

- radiatori: alluminio
- aria

Condizionamento

- Presente
- Assente:

Se presente indicare se

- Totale: 1 PREDISPOSIZIONE nel disimpegno

Elettrico

- Presente: ad incasso
- Assente

Idraulico

- Presente: A.C.S.
- Assente

Manutenzione fabbricato⁷⁷⁵

- Minimo⁷⁷⁶
- Medio⁷⁷⁷
- Massimo⁷⁷⁸

Manutenzione unità immobiliare⁷⁷⁹

- Minimo⁷⁸⁰
- Medio⁷⁸¹
- Massimo⁷⁸²

Classe energetica

- Classe energetica **B** 47,15 Kwh/m² anno, emesso in data 17/01/2011 e SCADUTA in data 17/01/2021 con codice identificativo 17045-000011/11
- Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia
- Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

- Esposizione prevalente dell'immobile**⁷⁸³ Minimo⁷⁸⁴
 Medio⁷⁸⁵
 Massimo⁷⁸⁶
- Luminosità dell'immobile**⁷⁸⁷ Minimo⁷⁸⁸
 Medio⁷⁸⁹
 Massimo⁷⁹⁰
- Panoramicità dell'immobile**⁷⁹¹ Minimo⁷⁹²
 Medio⁷⁹³
 Massimo⁷⁹⁴
- Funzionalità dell'immobile**⁷⁹⁵ Minimo⁷⁹⁶
 Medio⁷⁹⁷
 Massimo⁷⁹⁸
- Finiture dell'immobile**⁷⁹⁹ Minimo⁸⁰⁰
 Medio⁸⁰¹
 Massimo⁸⁰²

91. Audit documentale e Due Diligence lotto 12

91.1. Legittimità edilizia – urbanistica⁸⁰³

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 :

Edificio ricostruito con: Permesso di Costruire n°40 del 19/07/2006, variante con DIA n°23 del 06/05/2009 e agibilità n°12 richiesta in data 06/07/2009.

Titoli autorizzativi esaminati

Permesso di Costruire n°40/06 del 19 luglio 2006 “Ricostruzione del fabbricato” e variante con Denuncia Inizio Attività n°23/2009 del 06 maggio 2009.

Certificato Agibilità Presente. Richiesto in data 06 luglio 2009 con il n°12 e rilasciato per silenzio assenso
 Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Castrezzato
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 22/12/2021

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico PGT Vigente: Zona T.U.C.A. Tessuto urbano consolidato di antica formazione – Art. 13 delle NTA

Convenzione Urbanistica No

Cessioni diritti edificatori No
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No
 Si se Si quali

Vincoli ambientali No
 Si se Si quali

Vincoli paesaggistici No
 Si se Si quali

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) 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: nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato nella camera era prevista la realizzazione della porta finestra, mentre dal sopralluogo ho rilevato che è stata realizzata la finestra.

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

- No,
- Sì, tratta di modifiche di piccola entità che non aumentano la volumetria e la superficie lorda di pavimento. Considerato che la modifica da porta finestra a finestra riduce la superficie finestrata e i rapporti aeroilluminanti della camera non sono verificati, si è optato per il calcolo del costo per il ripristino dello stato dei luoghi.

91.2. Rispondenza catastale ⁸⁰⁴

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 6 particella 586

Sub. 9 categoria A/2 classe 3 consistenza 3,5 vani Sup. Catastale: Totale 74 mq
Rendita € 189,80

Sub. 19 categoria C/2 classe 3 consistenza 5 mq Sup. Catastale: Totale 6,00 mq
Rendita € 6,71

Sub. 30 categoria C/6 classe 3 consistenza 14 mq Sup. Catastale: Totale 16 mq
Rendita € 26,75

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di
Brescia_Territorio
 Da siti web: Sister Agenzia Entrate

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) 20/12/2021

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'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:

91.3. Verifica della titolarità⁸⁰⁵

testamento olografo.

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio : [REDACTED]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

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

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Si se Si quali
- Vincoli No
 Si se Si quali
- Oneri No
 Si se Si quali
- Pesi No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

locato:

Tipo di contratto: contratto di locazione residenziale in cedolare secca

€/anno: 4.200,00

Rata: mensile di € 350,00

Oneri accessori per spese condominiali: semestrali di € 120,00 con riserva di conguaglio a fine anno

Durata in anni: 4 + 4

Scadenza contratto: 30 settembre 2023

Registrazione contratto: Agenzia delle Entrate di Chiari in data 21 settembre 2015 al n°3694 serie 3T

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

Sì

No se No perchè

Nel contratto di locazione non è indicato il subalterno n°19, pertanto l'inquilina utilizza la cantina senza titolo.

92. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 12 ⁸⁰⁶

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Per ridurre le spese condominiali è stato interrotto il funzionamento dell'ascensore nell'anno 2014, per poter utilizzare l'ascensore è necessario sostenere i costi per il collaudo e la stipula del contratto con la ditta per la verifica periodica dell'impianto, la stipula del contratto di manutenzione con ditta specializzata e la pratica di messa in esercizio agli enti competenti, inoltre è necessario sostenere gli eventuali costi per la sostituzione delle parti di ascensore per la messa in sicurezza dell'impianto (funi, batterie tampone, scheda gsm, etc.).
- Il certificato di prevenzione incendi per poter utilizzare le autorimesse risulta scaduto o non richiesto. Nella pratica edilizia è presente solo il parere di conformità antincendio con riferimento pratica VV.F. n°2394. E' necessario richiedere una "segnalazione di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio" ai sensi del D.P.R. 01/08/2011 n. 151, art. 4. Considerato che il parere di conformità era stato presentato nel 2009 utilizzando la vecchia normativa, molto probabilmente sarà necessario eseguire opere edilizie, acquistare attrezzature antincendio e cartellonistica al fine di poter ottemperare alla nuova normativa ed ottenere il certificato di prevenzione incendi.
- Nell'interrato è stata realizzata un'autorimessa abusiva, per sanare l'abuso è sufficiente rimuovere la basculante.

- L'onorario per presentare le pratiche presso gli enti competenti, i costi da sostenere per la realizzazione delle opere per la messa a norma delle autorimesse e della cantina comune al piano interrato, per la rimozione della basculante e per la rimessa in funzione dell'ascensore è di difficile quantificazione in quanto non si conosce l'entità delle opere da realizzare per la messa a norma del piano interrato e si stima in circa euro 3.500,00 per unità immobiliare.
- Il costo da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi consistente nel noleggio e montaggio del ponteggio per la realizzazione delle opere, demolizione del parapetto della finestra, la rimozione e lo smaltimento del falso telaio, della finestra e dell'anta, la fornitura a posa della banchina in marmo, il ripristino dell'intonaco delle spalle della porta finestra, la fornitura e posa del falso telaio e del nuovo serramento compreso di scuro in legno, lo spostamento del calorifero, la fornitura e posa del parapetto in ferro e il ripristino della tinteggiatura interna ed esterna ammonta a circa € 4'500,00.

93. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 12

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

94. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 12

- Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021
- Conferimento incarico: 02/12/2021
- Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022
- Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022
- Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022
- Verifica titolarità (archivio notarile): atto di identificazione catastale
- Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Castrezzato: I sopralluogo in data 12/01/2022
- Accesso atti Comune di Castrezzato: 22/12/2021
- Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

95. Analisi estimativa lotto 12

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

La valutazione è redatta secondo i requisiti previsti dal presente metodo di stima senza assunzioni limitative di alcun genere.

Condizioni limitative

Non si riscontrano condizioni limitanti all'incarico dettate dalla committenza, né dal sottoscritto, né alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso⁸⁰⁷ (HBU_ Highest and Best Use)

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

Sì

No

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

MCA⁸⁰⁸ con nr. __ comparabili

Sistema di Stima⁸⁰⁹

MCA + Sistema di Stima con nr. _3_ comparabili

Sistema di ripartizione⁸¹⁰

Analisi di regressione semplice⁸¹¹ con nr. ____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Finanziario⁸¹²

Capitalizzazione diretta⁸¹³

Capitalizzazione finanziaria⁸¹⁴

Analisi del flusso di cassa scontato⁸¹⁵

Dei costi⁸¹⁶

96. Riepilogo dei valori di stima lotto 12

Per quanto concerne gli immobili identificati:

NCT Foglio 6 particella 586

Sub. 9 categoria A/2 classe 3 consistenza 3,5 vani Sup. Catastale: Totale 74 mq
Rendita € 189,80.

Sub. 19 categoria C/2 classe 3 consistenza 5 mq Sup. Catastale: Totale 6 mq
Rendita € 6,71.

Sub. 30 categoria C/6 classe 3 consistenza 14 mq Sup. Catastale: Totale 16 mq
Rendita € 26,75

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 84'000,00 diconsì Euro ottantaquattromila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del lotto 12, viene quantificato in € 75'500,00 diconsì Euro settantacinquemilacinquecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "I")

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni.

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

LOTTO 13 - APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO E CANTINA AL PIANO INTERRATO

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento al primo piano e cantina al piano interrato, inseriti in un edificio in condominio dotato di ascensore (attualmente in stato di fermo per contenere le spese condominiali).

L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica nel contesto urbano dell'edificato con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è stato demolito e ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009.

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 10 – Appartamento primo piano
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 18 - Cantina piano interrato**

Intestazione:



Quota di possesso 1/1

Diritto di: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: € 44'500,00
diconsi euro quarantaquattromilacinquecento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 40'000,00
diconsi euro quarantamila/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado la recente ristrutturazione l'immobile necessita di interventi di manutenzione per rimuovere la muffa e correggere i ponti termici dovuti agli errori di coibentazione termica dell'immobile. La muffa è presente in quasi tutti gli appartamenti; l'appartamento stimato è un bilocale, la vicinanza al centro e ai servizi, la presenza del balcone fruibile dal soggiorno rendono l'unità immobiliare di buona commerciabilità.

Attualmente il condominio è di un unico proprietario, pertanto non è stata prestata particolare attenzione all'individuazione delle aree esterne come parti private e parti comuni al fine di ridurre gli spazi comuni. Le parti comuni dell'immobile, oltre al vano scala, all'accesso carraio e allo spazio di manovra delle auto nel piano interrato, sono le seguenti: il giardino verso via Circonvallazione Nord, i posti auto al piano terra con accesso da via Torri e la porzione di interrato individuato nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato come cantina comune ma attualmente utilizzata come posti auto interrati.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 242

Conformità catastale Si No se No vedi pagina

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No Si se Si AFFITTATO vedi pag. 246
- Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 246/247
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

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

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Dati ricavati dal fascicolo (certificato ipotecario) e dalle ispezioni ipotecarie:

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

97. Inquadramento dell'immobile lotto 13

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO⁸¹⁷

Localizzazione⁸¹⁸

- Provincia : Brescia (BS)
- Comune : Castrezzato CAP 25030
- Frazione :
- Località :
- Quartiere :
- Via/Piazza : Via Circonvallazione Nord
- Civico n. : n°9

Zona

- Urbana Centrale
- Semicentrale
- Periferica

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile⁸¹⁹

- Residenziale
- Direzionale⁸²⁰
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario⁸²¹
- Sportiva
- Agricolo
- locali deposito

Tipologia immobiliare⁸²²

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo⁸²³
- ristrutturato⁸²⁴
- seminuovo⁸²⁵
- usato⁸²⁶
- rudere⁸²⁷

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati⁸²⁸

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare

- fabbricato in condominio
- fabbricato a corte
- fabbricato a palazzina

Tipologia edilizia unità immobiliari⁸²⁹

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft⁸³⁰)
- villetta bifamigliare
- villino

- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)

- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- scuola materna

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : Muratura in laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai | : Latero-cemento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura | : Tetto in legno con copertura in coppi o tegole in cotto |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali | : Laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità | : Laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni | : Serramenti in legno con doppio vetro e scuri in legno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni | : Legno tamburato cieco |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : Pavimento di tutti i locali con ceramica, nel bagno pavimentato e rivestito con ceramica |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : Autonomo con termosifoni in alluminio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | : Predisposizione nel disimpegno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario | : A.C.S. caldaia autonoma |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas | : Cottura e riscaldamento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico | : Ad incasso a norma |

- Finiture esterne : Tinteggiatura
- N. totale piani : 3 fuori terra oltre al sottotetto
- Dimensione**⁸³¹ Piccola
 Media
 Grande

98. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 13

DATO IMMOBILIARE⁸³²

Descrizione sintetica dell'immobile staggito⁸³³: Appartamento al primo piano sito in Via Circonvallazione Nord, 9 a Castrezzato (BS) e cantina al piano interrato.

L'appartamento è un bilocale di circa trentasei metri quadrati e un balcone e si trova in un discreto stato di manutenzione e conservazione. L'edificio è stato ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009 e tutti gli appartamenti presentano problemi di muffa dovuti ad un errato o carente isolamento termico dell'involucro.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura dotato di balcone, disimpegno, camera e servizio igienico.

L'impianto termico è di tipo autonomo, alimentato con caldaia. L'impianto è combinato ed utilizzato per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria. Il sistema di erogazione è con radiatori in alluminio. I locali sono privi d'impianto di allarme. Vi è la predisposizione dell'impianto di climatizzazione con la possibilità di posizionare uno split nel disimpegno.

Tutti i locali sono pavimentati con la ceramica, il bagno è pavimentato e rivestito con ceramica.

L'altezza dei locali al piano terra è di 2,70 ml.

La cantina è al piano interrato e risulta accessibile dalla scala condominiale. La muratura portante è in calcestruzzo armato, il solaio del piano interrato è di tipo "Predalles" a vista, le pareti tra le cantine sono in prismi a vista e il pavimento è in battuto in cemento. La cantina ha una superficie di circa 5,30 mq ed ha un'altezza di circa 2.40 ml.

L'accesso all'appartamento al primo piano avviene tramite il vano scale comune a tutti gli appartamenti oppure tramite l'ascensore (attualmente in stato di fermo).

Identificazione catastale⁸³⁴

- Comune Censuario : Castrezzato (BS)
- Tipologia Catasto Terreni
 Fabbricati
- Identificativo Appartamento Sezione : NCT
 Foglio : 6
 Particella : 586
 Subalterno : 10
- Identificativo Cantina Sezione : NCT
 Foglio : 6
 Particella : 586
 Subalterno : 18

Confini

Confini catastali appartamento

- Nord : appartamento stesso condominio sub 11

- Sud appartamento stesso condominio sub 9
- Est parte appartamento stesso condominio sub 9, parte vano scala sub 34
- Ovest giardino comune sub 33
- inferiore appartamento stesso condominio sub 4
- superiore appartamento stesso condominio sub 15

Confini

Confini catastali cantina

- Nord cantina stesso condominio sub 19
- Sud cantina stesso condominio sub 17
- Est disimpegno di accesso alle cantine sub 34
- Ovest cantina comune sub 34
- inferiore terrapieno
- superiore appartamento stesso condominio sub 3

Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo
- Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale estratto mappa
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)
- Interno
- Solo esterno
- Collaboratore
- III sopralluogo il 21 marzo 2022

Criterio di misurazione

- SEL⁸³⁵ - Superficie Esterna Lorda
- SIL⁸³⁶ - Superficie Interna Lorda
- SIN⁸³⁷ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

	Superficie	Indice mercantile ⁸³⁸	Totale
Superficie principale			
<input checked="" type="checkbox"/> Primo Piano	m ² 41,80	100 % = m ²	41,80
Superficie secondarie			
Balconi	m ² 8,40	35 % = m ²	2,94
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina	m ² 6,30	50 % = m ²	3,15

Superficie commerciale⁸³⁹

m² 47,89

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano⁸⁴⁰
 - Primo Piano - Appartamento
 - Piano Interrato - Cantina

Ascensore⁸⁴¹

- Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore anno 2009

N. servizi⁸⁴² 1

- W.c. 1
 Lavabo 1
 Bidet 1
 Doccia 1
 Vasca
 Vetustà del bagno anno 2009

Impianti in dotazione

Riscaldamento

- Presente
 Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
 Autonomo

Alimentazione:

- metano
 gas
 olio combustibile
 elettrico
 pompa di calore
 biocombustibili
 teleriscaldamento

Elementi radianti:

- radiatori: alluminio
 aria

Condizionamento

- Presente
 Assente:

Se presente indicare se

- Totale: 1 PREDISPOSIZIONE nel disimpegno

Elettrico

- Presente: ad incasso
 Assente

Idraulico

- Presente: A.C.S.
 Assente

-
- Manutenzione fabbricato**⁸⁴³ Minimo⁸⁴⁴
 Medio⁸⁴⁵
 Massimo⁸⁴⁶
- Manutenzione unità immobiliare**⁸⁴⁷ Minimo⁸⁴⁸
 Medio⁸⁴⁹
 Massimo⁸⁵⁰
- Classe energetica** Classe energetica C 63,51 Kwh/m² anno, emesso in data 17/01/2011 e SCADUTA in data 17/01/2021 con codice identificativo 17045-000012/11
 Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia
 Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.
- Esposizione prevalente dell'immobile**⁸⁵¹ Minimo⁸⁵²
 Medio⁸⁵³
 Massimo⁸⁵⁴
- Luminosità dell'immobile**⁸⁵⁵ Minimo⁸⁵⁶
 Medio⁸⁵⁷
 Massimo⁸⁵⁸
- Panoramicità dell'immobile**⁸⁵⁹ Minimo⁸⁶⁰
 Medio⁸⁶¹
 Massimo⁸⁶²
- Funzionalità dell'immobile**⁸⁶³ Minimo⁸⁶⁴
 Medio⁸⁶⁵
 Massimo⁸⁶⁶
- Finiture dell'immobile**⁸⁶⁷ Minimo⁸⁶⁸
 Medio⁸⁶⁹
 Massimo⁸⁷⁰

99. Audit documentale e Due Diligence lotto 13

99.1. Legittimità edilizia – urbanistica⁸⁷¹

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 :
- Edificio ricostruito con: Permesso di Costruire n°40 del 19/07/2006, variante con DIA n°23 del 06/05/2009 e agibilità n°12 richiesta in data 06/07/2009.

Titoli autorizzativi esaminati

- Permesso di Costruire n°40/06 del 19 luglio 2006 “Ricostruzione del fabbricato” e variante con Denuncia Inizio Attività n°23/2009 del 06 maggio 2009.

- Certificato Agibilità Presente. Richiesto in data 06 luglio 2009 con il n°12 e rilasciato per silenzio assenso
- Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Castrezzato
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 22/12/2021

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT Vigente: Zona T.U.C.A. Tessuto urbano consolidato di antica formazione – Art. 13 delle NTA
- Convenzione Urbanistica No
- Cessioni diritti edificatori No
- Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
- Si se Si quali
- Vincoli ambientali No
- Si se Si quali
- Vincoli paesaggistici No
- Si se Si quali

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato nella camera era prevista la realizzazione della porta finestra, mentre dal sopralluogo ho rilevato che è stata realizzata la finestra.

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

No,

Sì, tratta di modifiche di piccola entità che non aumentano la volumetria e la superficie lorda di pavimento. Considerato che la modifica da porta finestra a finestra riduce la superficie finestrata e il rapporti aeroilluminanti della camera non sono verificati, si è optato per il calcolo del costo per il ripristino dello stato dei luoghi.

99.2. Rispondenza catastale ⁸⁷²

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 6 particella 586

Sub. 10 categoria A/2 classe 3 consistenza 3 vani Sup. Catastale: Totale 48 mq
Rendita € 162,68

Sub. 18 categoria C/2 classe 3 consistenza 5 mq Sup. Catastale: Totale 6 mq
Rendita € 6,71

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di
Brescia_ Territorio
 Da siti web: Sister Agenzia Entrate

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) 20/12/2021

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'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:

99.3. Verifica della titolarità⁸⁷³

testamento olografo.

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio : [REDACTED]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

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

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Si se Si quali
- Vincoli No
 Si se Si quali
- Oneri No
 Si se Si quali
- Pesi No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

locato:

Tipo di contratto: contratto di locazione residenziale in cedolare secca

€/anno: 3.360,00

Rata: mensile di € 280,00

Oneri accessori per spese condominiali: semestrali di € 120,00

Durata in anni: 4 + 4

Scadenza contratto: 31 agosto 2025

Registrazione contratto: Agenzia delle Entrate di Chiari in data 23 agosto 2017 al n°3237 serie 3T

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

Sì

No se No perchè

100. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 13 ⁸⁷⁴

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Per ridurre le spese condominiali è stato interrotto il funzionamento dell'ascensore nell'anno 2014, per poter utilizzare l'ascensore è necessario sostenere i costi per il collaudo e la stipula del contratto con la ditta per la verifica periodica dell'impianto, la stipula del contratto di manutenzione con ditta specializzata e la pratica di messa in esercizio agli enti competenti, inoltre è necessario sostenere gli eventuali costi per la sostituzione delle parti di ascensore per la messa in sicurezza dell'impianto (funi, batterie tampone, scheda gsm, etc.).
- Il certificato di prevenzione incendi per poter utilizzare le autorimesse risulta scaduto o non richiesto. Nella pratica edilizia è presente solo il parere di conformità antincendio con riferimento pratica VV.F. n°2394. E' necessario richiedere una "segnalazione di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio" ai sensi del D.P.R. 01/08/2011 n. 151, art. 4. Considerato che il parere di conformità era stato presentato nel 2009 utilizzando la vecchia normativa, molto probabilmente sarà necessario eseguire opere edilizie, acquistare attrezzature antincendio e cartellonistica al fine di poter ottemperare alla nuova normativa ed ottenere il certificato di prevenzione incendi.
- Nell'interrato è stata realizzata un'autorimessa abusiva, per sanare l'abuso è sufficiente rimuovere la basculante.
- L'onorario per presentare le pratiche presso gli enti competenti, i costi da sostenere per la realizzazione delle opere per la messa a norma delle autorimesse e della cantina comune al piano

interrato, per la rimozione della basculante e per la rimessa in funzione dell'ascensore è di difficile quantificazione in quanto non si conosce l'entità delle opere da realizzare per la messa a norma del piano interrato e si stima in circa euro 3.500,00 per unità immobiliare.

- Il costo da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi consistente nel montaggio e noleggio del ponteggio per la realizzazione delle opere, demolizione del parapetto della finestra, la rimozione e lo smaltimento del falso telaio, della finestra e dell'anta, la fornitura a posa della banchina in marmo, il ripristino dell'intonaco delle spalle della porta finestra, la fornitura e posa del falso telaio e del nuovo serramento compreso di scuro in legno, lo spostamento del calorifero, la fornitura e posa del parapetto in ferro e il ripristino della tinteggiatura interna ed esterna ammonta a circa € 4'500,00.

101. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 13

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

102. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 13

- Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021
- Conferimento incarico: 02/12/2021
- Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022
- Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022
- Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022
- Verifica titolarità (archivio notarile): atto di identificazione catastale
- Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Castrezzato: III sopralluogo in data 21/03/2022
- Accesso atti Comune di Castrezzato: 22/12/2021
- Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

103. Analisi estimativa lotto 13

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

La valutazione è redatta secondo i requisiti previsti dal presente metodo di stima senza assunzioni limitative di alcun genere.

Condizioni limitative

Non si riscontrano condizioni limitanti all'incarico dettate dalla committenza, né dal sottoscritto, né alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso⁸⁷⁵ (HBU_ Highest and Best Use)

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

Sì

No

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

MCA⁸⁷⁶ con nr. ___ comparabili

Sistema di Stima⁸⁷⁷

MCA + Sistema di Stima con nr. _3_ comparabili

Sistema di ripartizione⁸⁷⁸

Analisi di regressione semplice⁸⁷⁹ con nr. ____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Finanziario⁸⁸⁰

Capitalizzazione diretta⁸⁸¹

Capitalizzazione finanziaria⁸⁸²

Analisi del flusso di cassa scontato⁸⁸³

Dei costi⁸⁸⁴

104. Riepilogo dei valori di stima lotto 13

Per quanto concerne gli immobili identificati:

NCT Foglio 6 particella 586

Sub. 10 categoria A/2 classe 3 consistenza 3 vani Sup. Catastale: Totale 48 mq
Rendita € 162,48.

Sub. 18 categoria C/2 classe 3 consistenza 5 mq Sup. Catastale: Totale 6 mq
Rendita € 6,71.

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 44'500,00 diconsì Euro quarantaquattromilacinquecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del lotto 13, viene quantificato in € 40'000,00 diconsì Euro quarantamila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "I")

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni.

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

**LOTTO 14 - APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO, CANTINA E
AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO**

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento al primo piano, cantina e autorimessa al piano interrato, inseriti in un edificio in condominio dotato di ascensore (attualmente in stato di fermo per contenere le spese condominiali).

L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica nel contesto urbano dell'edificio con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è stato demolito e ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009.

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 11 – Appartamento primo piano
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 20 - Cantina piano interrato
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 31 - Autorimessa piano interrato**

Intestazione:



Quota di possesso 1/1

Diritto di: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: € 82'000,00
diconsi euro ottantaduemila/00

**Più probabile valore di mercato in condizioni
di vendita forzata (valore base d'asta):** € 74'000,00
diconsi euro settantaquattromila/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado la recente ristrutturazione l'immobile necessita di interventi di manutenzione per rimuovere la muffa e correggere i ponti termici dovuti agli errori di coibentazione termica dell'immobile. La muffa è presente in quasi tutti gli appartamenti; l'appartamento stimato è un trilocale, la vicinanza al centro e ai servizi, la presenza dei balconi fruibili dal soggiorno e dalla camera rendono l'unità immobiliare di buona commerciabilità.

Attualmente il condominio è di un unico proprietario, pertanto non è stata prestata particolare attenzione all'individuazione delle aree esterne come parti private e parti comuni al fine di ridurre gli spazi comuni. Le parti comuni dell'immobile, oltre al vano scala, all'accesso carraio e allo spazio di manovra delle auto nel piano interrato, sono le seguenti: il giardino verso via Circonvallazione Nord, i posti auto al piano terra con accesso da via Torri e la porzione di interrato individuato nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato come cantina comune, ma attualmente utilizzata come posti auto interrati.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina

Conformità catastale Si No se No vedi pagina

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si AFFITTATO vedi pag. 264

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 264/265

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Dati ricavati dal fascicolo (certificato ipotecario) e dalle ispezioni ipotecarie:

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

105. Inquadramento dell'immobile lotto 14

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO⁸⁸⁵

Localizzazione⁸⁸⁶

Provincia : Brescia (BS)
 Comune : Castrezzato CAP 25030
 Frazione :
 Località :
 Quartiere :
 Via/Piazza : Via Circonvallazione Nord
 Civico n. : n°9

Zona

Urbana Centrale
 Semicentrale
 Periferica

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile⁸⁸⁷

- Residenziale
- Direzionale⁸⁸⁸
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario⁸⁸⁹
- Sportiva
- Agricolo
- locali deposito

Tipologia immobiliare⁸⁹⁰

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo⁸⁹¹
- ristrutturato⁸⁹²
- seminuovo⁸⁹³
- usato⁸⁹⁴
- rudere⁸⁹⁵

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati⁸⁹⁶

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale

- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato in condominio
- fabbricato a corte
- fabbricato a palazzina

Tipologia edilizia unità immobiliari⁸⁹⁷

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft⁸⁹⁸)
- villetta bifamigliare
- villino

- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)

- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- scuola materna

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : Muratura in laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai | : Latero-cemento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura | : Tetto in legno con copertura in coppi o tegole in cotto |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali | : Laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità | : Laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni | : Serramenti in legno con doppio vetro e scuri in legno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni | : Legno tamburato cieco |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : Pavimento di tutti i locali con ceramica, nel bagno pavimentato e rivestito con ceramica |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : Autonomo con termosifoni in alluminio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | : Predisposizione nel disimpegno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario | : A.C.S. caldaia autonoma |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas | : Cottura e riscaldamento |

- Impianto elettrico : Ad incasso a norma
- Finiture esterne : Tinteggiatura
- N. totale piani : 3 fuori terra oltre al sottotetto
- Dimensione**⁸⁹⁹
 - Piccola
 - Media
 - Grande

106. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 14

DATO IMMOBILIARE⁹⁰⁰

Descrizione sintetica dell'immobile staggito⁹⁰¹: Appartamento al primo piano sito in Via Circonvallazione Nord, 9 a Castrezzato (BS), cantina e autorimessa al piano interrato.

L'appartamento è un trilocale di circa cinquantaquattro e mezzo metri quadrati e due balconi e si trova in un discreto stato di manutenzione e conservazione. L'edificio è stato ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009 e tutti gli appartamenti presentano problemi di muffa dovuti ad un errato o carente isolamento termico dell'involucro.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno con la possibilità di posizionare un armadio, due camere e bagno.

L'impianto termico è di tipo autonomo, alimentato con caldaia. L'impianto è combinato ed utilizzato per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria. Il sistema di erogazione è con radiatori in alluminio. I locali sono privi d'impianto di allarme. Vi è la predisposizione dell'impianto di climatizzazione con la possibilità di posizionare uno split nel disimpegno.

Tutti i locali sono pavimentati con la ceramica, il bagno è pavimentato e rivestito con ceramica.

L'altezza dei locali al piano terra è di 2,70 ml.

L'autorimessa è al piano interrato e risulta accessibile dalla rampa da via Circonvallazione Nord. La muratura portante è in calcestruzzo armato, il solaio del piano interrato è di tipo "Predalles" a vista, le pareti tra le autorimesse sono in prismi a vista e il pavimento è in battuto in cemento. L'autorimessa ha una superficie di circa 12,70 mq ed ha un'altezza di circa 2,40 ml.

La cantina è al piano interrato e risulta accessibile dalla scala condominiale. La muratura portante è in calcestruzzo armato, il solaio del piano interrato è di tipo "Predalles" a vista, le pareti tra le cantine sono in prismi a vista e il pavimento è in battuto in cemento. La cantina ha una superficie di circa 5,80 mq ed ha un'altezza di circa 2.40 ml.

L'accesso all'appartamento al primo piano, alla cantina e l'accesso pedonale all'autorimessa avviene tramite il vano scale comune a tutti gli appartamenti oppure tramite l'ascensore (attualmente in stato di fermo).

Identificazione catastale⁹⁰²

- Comune Censuario : Castrezzato (BS)
- Tipologia Catasto
 - Terreni
 - Fabbricati
- Identificativo Appartamento
 - Sezione : NCT
 - Foglio : 6
 - Particella : 586
 - Subalterno : 11
- Identificativo Cantina
 - Sezione : NCT

Foglio 6
 Particella 586
 Subalterno 20

Identificativo Autorimessa

Sezione NCT
 Foglio 6
 Particella 586
 Subalterno 31

Confini

Confini catastali appartamento

Nord giardino comune sub 34 verso via Circonvallazione Nord
 Sud appartamento stesso condominio sub 10
 Est appartamento stesso condominio sub 7
 Ovest rampa di accesso alle autorimesse sub 34
 inferiore appartamento stesso condominio sub 3
 superiore appartamento stesso condominio sub 14

Confini

Confini catastali cantina

Nord cantina stesso condominio sub 21
 Sud cantina stesso condominio sub 19
 Est disimpegno di accesso alle cantine sub 34
 Ovest cantina comune sub 34
 inferiore terrapieno
 superiore appartamento stesso condominio sub 3

Confini

Confini catastali autorimessa

Nord corsello sub 34
 Sud cantina comune sub 34
 Est autorimessa stesso condominio sub 30
 Ovest cantina comune sub 34
 inferiore terrapieno
 superiore appartamento stesso condominio sub 4

Consistenza

Rilievo

Interno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore

Data del sopralluogo

I sopralluogo il 12 gennaio 2022

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale estratto mappa

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- SEL⁹⁰³ - Superficie Esterna Lorda
- SIL⁹⁰⁴ - Superficie Interna Lorda
- SIN⁹⁰⁵ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

	Superficie	Indice mercantile ⁹⁰⁶	Totale
Superficie principale			
<input checked="" type="checkbox"/> Primo Piano	m ² 63,30	100 % = m ²	63,30
Superficie secondarie			
Balconi	m ² 11,80	35 % = m ²	4,13
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina	m ² 6,80	50 % = m ²	3,40
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa	m ² 14,30	50 % = m ²	7,15

Superficie commerciale⁹⁰⁷

m² 77,98

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁹⁰⁸

Primo Piano - Appartamento
Piano Interrato - Cantina
Piano Interrato - Autorimessa

Ascensore⁹⁰⁹

Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore anno 2009

N. servizi⁹¹⁰ 1

W.c. 1
 Lavabo 1
 Bidet 1
 Doccia 1
 Vasca
 Vetustà del bagno anno 2009

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente
 Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato
 Autonomo

Alimentazione:

- metano
- gas
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento

Elementi radianti:

- radiatori: alluminio
- aria

Condizionamento

- Presente
- Assente:

Se presente indicare se

- Totale: 1 PREDISPOSIZIONE nel disimpegno

Elettrico

- Presente: ad incasso
- Assente

Idraulico

- Presente: A.C.S.
- Assente

Manutenzione fabbricato⁹¹¹

- Minimo⁹¹²
- Medio⁹¹³
- Massimo⁹¹⁴

Manutenzione unità immobiliare⁹¹⁵

- Minimo⁹¹⁶
- Medio⁹¹⁷
- Massimo⁹¹⁸

Classe energetica

- Classe energetica **C** 67,59 Kwh/m² anno, emesso in data 17/01/2011 e SCADUTA in data 17/01/2021 con codice identificativo 17045-000013/11
- Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia
- Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Esposizione prevalente dell'immobile⁹¹⁹

- Minimo⁹²⁰

- Medio⁹²¹
 Massimo⁹²²
- Luminosità dell'immobile**⁹²³ Minimo⁹²⁴
 Medio⁹²⁵
 Massimo⁹²⁶
- Panoramicità dell'immobile**⁹²⁷ Minimo⁹²⁸
 Medio⁹²⁹
 Massimo⁹³⁰
- Funzionalità dell'immobile**⁹³¹ Minimo⁹³²
 Medio⁹³³
 Massimo⁹³⁴
- Finiture dell'immobile**⁹³⁵ Minimo⁹³⁶
 Medio⁹³⁷
 Massimo⁹³⁸

107. Audit documentale e Due Diligence lotto 14

107.1. Legittimità edilizia – urbanistica⁹³⁹

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 :

Edificio ricostruito con: Permesso di Costruire n°40 del 19/07/2006, variante con DIA n°23 del 06/05/2009 e agibilità n°12 richiesta in data 06/07/2009.

Titoli autorizzativi esaminati

Permesso di Costruire n°40/06 del 19 luglio 2006 “Ricostruzione del fabbricato” e variante con Denuncia

Inizio Attività n°23/2009 del 06 maggio 2009.

Certificato Agibilità Presente. Richiesto in data 06 luglio 2009 con il n°12 e rilasciato

per silenzio assenso
 Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Castrezzato
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 22/12/2021

Situazione urbanistica

- | | |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico | <input checked="" type="checkbox"/> PGT Vigente: Zona T.U.C.A. Tessuto urbano consolidato di antica formazione – Art. 13 delle NTA |
| <input checked="" type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| <input checked="" type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi della convenzione |

Limitazioni urbanistiche

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

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) 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:

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

- No, perchè
- Si,

107.2. Rispondenza catastale ⁹⁴⁰

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 6 particella 586

Sub. 11 categoria A/2 classe 3 consistenza 4 vani Sup. Catastale: Totale 72 mq
Rendita € 216,91

Sub. 20 categoria C/2 classe 3 consistenza 5 mq Sup. Catastale: Totale 6 mq
Rendita € 6,71

Sub. 31 categoria C/6 classe 3 consistenza 14 mq Sup. Catastale: Totale 16 mq
Rendita € 26,75

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di
Brescia_Territorio
 Da siti web: Sister Agenzia Entrate

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) 20/12/2021

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'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:

107.3. Verifica della titolarità⁹⁴¹

testamento olografo.

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio : [REDACTED]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

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

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Si se Si quali
- Vincoli No
 Si se Si quali
- Oneri No
 Si se Si quali
- Pesì No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

locato:

Tipo di contratto: contratto di locazione residenziale in cedolare secca

€/anno: 4.200,00

Rata: mensile di € 350,00

Oneri accessori per spese condominiali: semestrali di € 120,00

Durata in anni: 4 + 4

Scadenza contratto: 31 ottobre 2023

Registrazione contratto: Agenzia delle Entrate di Chiari in data 25 settembre 2015 al n°3765 serie 3T

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

Sì

No se No perchè

Nel contratto di locazione non è indicato il subalterno n°20, pertanto l'inquilina utilizza la cantina senza titolo.

108. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 14 ⁹⁴²

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Per ridurre le spese condominiali è stato interrotto il funzionamento dell'ascensore nell'anno 2014, per poter utilizzare l'ascensore è necessario sostenere i costi per il collaudo e la stipula del contratto con la ditta per la verifica periodica dell'impianto, la stipula del contratto di manutenzione con ditta specializzata e la pratica di messa in esercizio agli enti competenti, inoltre è necessario sostenere gli eventuali costi per la sostituzione delle parti di ascensore per la messa in sicurezza dell'impianto (funi, batterie tampone, scheda gsm, etc.).
- Il certificato di prevenzione incendi per poter utilizzare le autorimesse risulta scaduto o non richiesto. Nella pratica edilizia è presente solo il parere di conformità antincendio con riferimento pratica VV.F. n°2394. E' necessario richiedere una "segnalazione di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio" ai sensi del D.P.R. 01/08/2011 n. 151, art. 4. Considerato che il parere di conformità era stato presentato nel 2009 utilizzando la vecchia normativa, molto probabilmente sarà necessario eseguire opere edilizie, acquistare attrezzature antincendio e cartellonistica al fine di poter ottemperare alla nuova normativa ed ottenere il certificato di prevenzione incendi.
- Nell'interrato è stata realizzata un'autorimessa abusiva, per sanare l'abuso è sufficiente rimuovere la basculante.

- L'onorario per presentare le pratiche presso gli enti competenti, i costi da sostenere per la realizzazione delle opere per la messa a norma delle autorimesse e della cantina comune al piano interrato, per la rimozione della basculante e per la rimessa in funzione dell'ascensore è di difficile quantificazione in quanto non si conosce l'entità delle opere da realizzare per la messa a norma del piano interrato e si stima in circa euro 3.500,00 per unità immobiliare.

109. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 14

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

110. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 14

- Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021
- Conferimento incarico: 02/12/2021
- Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022
- Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022
- Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022
- Verifica titolarità (archivio notarile): atto di identificazione catastale
- Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Castrezzato: I sopralluogo in data 12/01/2022
- Accesso atti Comune di Castrezzato: 22/12/2021
- Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

111. Analisi estimativa lotto 14

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 forzosa 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

La valutazione è redatta secondo i requisiti previsti dal presente metodo di stima senza assunzioni limitative di alcun genere.

Condizioni limitative

Non si riscontrano condizioni limitanti all'incarico dettate dalla committenza, né dal sottoscritto, né alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso⁹⁴³ (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

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
- MCA⁹⁴⁴ con nr. __ comparabili
 Sistema di Stima⁹⁴⁵
- MCA + Sistema di Stima con nr. _3__ comparabili

- Sistema di ripartizione⁹⁴⁶
- Analisi di regressione semplice⁹⁴⁷ con nr. ____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

- Finanziario⁹⁴⁸
 - Capitalizzazione diretta⁹⁴⁹
 - Capitalizzazione finanziaria⁹⁵⁰
 - Analisi del flusso di cassa scontato⁹⁵¹

- Dei costi⁹⁵²

112. Riepilogo dei valori di stima lotto 14

Per quanto concerne gli immobili identificati:

NCT Foglio 6 particella 586

Sub. 11 categoria A/2 classe 3 consistenza 4 vani Sup. Catastale: Totale 72 mq
Rendita € 216,91.

Sub. 20 categoria C/2 classe 3 consistenza 5 mq Sup. Catastale: Totale 6 mq
Rendita € 6,71.

Sub. 31 categoria C/6 classe 3 consistenza 14 mq Sup. Catastale: Totale 16 mq
Rendita € 26,75

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 82'000,00 diconsì Euro ottantaduemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del lotto 14, viene quantificato in € 74'000,00 diconsì Euro settantaquattromila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "I")

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni.

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

LOTTO 15 - APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento al primo piano, inserito in un edificio in condominio. L'appartamento è collocato in un corpo staccato rispetto al corpo centrale, è indipendente con accesso da via Torri n°37 e scala privata per raggiungere l'appartamento al primo piano.

L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica nel contesto urbano dell'edificato con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è stato demolito e ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009.

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Torri n°37**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 12 – Appartamento primo piano.**

Intestazione:



Quota di possesso **1/1**

Diritto di: **Proprietà**

Divisibilità dell'immobile: **NO**

**Più probabile valore in libero mercato: € 60'000,00
diconsi euro sessantamila/00**

**Più probabile valore di mercato in condizioni
di vendita forzata (valore base d'asta): € 54'000,00
diconsi euro cinquantaquattromila/00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado la recente ristrutturazione l'immobile necessita di interventi di manutenzione per rimuovere la muffa e correggere i ponti termici dovuti agli errori di coibentazione termica dell'immobile. La muffa è presente in quasi tutti gli appartamenti; l'appartamento stimato è un bilocale, la vicinanza al centro e ai servizi, la presenza del balcone fruibile dal soggiorno rendono l'unità immobiliare di buona commerciabilità.

Attualmente il condominio è di un unico proprietario, pertanto non è stata prestata particolare attenzione all'individuazione delle aree esterne come parti private e parti comuni al fine di ridurre gli spazi comuni. Le parti comuni dell'immobile, oltre al vano scala, all'accesso carraio e allo spazio di manovra delle auto nel piano interrato, sono le seguenti: il giardino verso via Circonvallazione Nord, i posti auto al piano terra con accesso da via Torri e la porzione di interrato individuato nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato come cantina comune, ma attualmente utilizzata come posti auto interrati.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 277

Conformità catastale Si No se No vedi pagina

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No Si se Si AFFITTATO vedi pag. 281
- Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 281/282
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

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

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Dati ricavati dal fascicolo (certificato ipotecario) e dalle ispezioni ipotecarie:

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

113. Inquadramento dell'immobile lotto 15

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO⁹⁵³

Localizzazione⁹⁵⁴

- Provincia : Brescia (BS)
- Comune : Castrezzato CAP 25030
- Frazione :
- Località :
- Quartiere :
- Via/Piazza : Via Torri
- Civico n. : n°37

Zona

- Urbana Centrale
- Semicentrale
- Periferica

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile⁹⁵⁵

- Residenziale
- Direzionale⁹⁵⁶
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario⁹⁵⁷
- Sportiva
- Agricolo
- locali deposito

Tipologia immobiliare⁹⁵⁸

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo⁹⁵⁹
- ristrutturato⁹⁶⁰
- seminuovo⁹⁶¹
- usato⁹⁶²
- rudere⁹⁶³

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati⁹⁶⁴

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera

- fabbricato bifamigliare
- fabbricato in condominio
- fabbricato a corte
- fabbricato a palazzina

- Tipologia edilizia unità immobiliari**⁹⁶⁵
 - appartamento
 - appartamento (attico)
 - appartamento (loft⁹⁶⁶)
 - villetta bifamigliare
 - villino

 - villetta a schiera
 - autorimessa (garage/box)
 - posto auto coperto (fabbricato)
 - posto auto coperto (tettoia)

 - posto auto scoperto
 - cantina (locale di sgombero)
 - scuola materna

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- Struttura in elevazione : Muratura in laterizio
- Solai : Latero-cemento
- Copertura : Tetto in legno con copertura in coppi o tegole in cotto
- Murature perimetrali : Laterizio
- Divisori tra unità : Laterizio
- Infissi esterni : Serramenti in legno con doppio vetro e scuri in legno
- Infissi interni : Legno tamburato cieco
- Pavimenti e rivestimenti : Pavimento di tutti i locali con ceramica, nel bagno pavimentato e rivestito con ceramica
- Impianto riscaldamento : Autonomo con termosifoni in alluminio
- Impianto climatizzazione : Predisposizione nel disimpegno
- Impianto sanitario : A.C.S. caldaia autonoma
- Impianto gas : Cottura e riscaldamento

- Impianto elettrico : Ad incasso a norma
- Finiture esterne : Tinteggiatura
- N. totale piani : 3 fuori terra oltre al sottotetto
- Dimensione**⁹⁶⁷
 - Piccola
 - Media
 - Grande

114. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 15

DATO IMMOBILIARE⁹⁶⁸

Descrizione sintetica dell'immobile staggito⁹⁶⁹: Appartamento al primo piano con accesso da Via Torri, 37 a Castrezzato (BS).

Mediante la scala esclusiva si accede al bilocale di circa quarantasette metri quadrati. L'appartamento è dotato di due balconi e si trova in un discreto stato di manutenzione e conservazione. L'edificio è stato ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009 e tutti gli appartamenti presentano problemi di muffa dovuti ad un errato o carente isolamento termico dell'involucro.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura dotato di balcone, disimpegno, camera dotata di balcone e servizio igienico. Dal soggiorno si accede ad un ripostiglio/dispensa che non è riportato sugli elaborati grafici di progetto, identificato nella planimetria catastale come "esclusivo".

L'impianto termico è di tipo autonomo, alimentato con caldaia. L'impianto è combinato ed utilizzato per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria. Il sistema di erogazione è con radiatori in alluminio. I locali sono privi d'impianto di allarme. Vi è la predisposizione dell'impianto di climatizzazione con la possibilità di posizionare uno split nel disimpegno.

Tutti i locali sono pavimentati con la ceramica, il bagno è pavimentato e rivestito con ceramica.

L'altezza dei locali al piano terra è di 2,70 ml.

L'accesso all'appartamento al primo piano avviene da via Torri, 37, mediante la strada privata con diritto di passaggio pedonale e carraio, si accede con cancellino pedonale all'area antistante l'appartamento delimitato da siepe.

Identificazione catastale⁹⁷⁰

- Comune Censuario : Castrezzato (BS)
- Tipologia Catasto
 - Terreni
 - Fabbricati
- Identificativo Appartamento
 - Sezione : NCT
 - Foglio : 6
 - Particella : 586
 - Subalterno : 12

Confini

Confini catastali appartamento

- Nord : giardino sub 33 (comune ai sub 4, 5 e 6)
- Sud : altra proprietà
- Est : parte appartamento stesso condominio sub 9
parte cortile comune sub 34
- Ovest : altra proprietà

- inferiore appartamento stesso condominio sub 6
 superiore copertura

Consistenza

- Rilievo Interno
 Solo esterno
 Diretto in loco Collaboratore
 Data del sopralluogo I sopralluogo il 12 gennaio 2022
 Desunto graficamente da:
 Planimetria catastale estratto mappa
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- SEL⁹⁷¹ - Superficie Esterna Lorda
 SIL⁹⁷² - Superficie Interna Lorda
 SIN⁹⁷³ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

	Superficie	Indice mercantile ⁹⁷⁴	Totale
Superficie principale			
<input checked="" type="checkbox"/> Piano Terra	m ² 55,00	100 % = m ²	55,00
Superficie secondarie			
Balconi	m ² 11,30	35 % = m ²	3,95

Superficie commerciale⁹⁷⁵

m² 58,95

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano⁹⁷⁶ Piano Terra - Appartamento
 Ascensore⁹⁷⁷ Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore anno 2009
 N. servizi⁹⁷⁸ 1
 W.c. 1
 Lavabo 1
 Bidet 1
 Doccia 1
 Vasca
 Vetustà del bagno anno 2009

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

metano

gas

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti:

radiatori: alluminio

aria

Condizionamento

Presente

Assente:

Se presente indicare se

Totale: 1 PREDISPOSIZIONE nel disimpegno

Elettrico

Presente: ad incasso

Assente

Idraulico

Presente: A.C.S.

Assente

Manutenzione fabbricato⁹⁷⁹

Minimo⁹⁸⁰

Medio⁹⁸¹

Massimo⁹⁸²

Manutenzione unità immobiliare⁹⁸³

Minimo⁹⁸⁴

Medio⁹⁸⁵

Massimo⁹⁸⁶

Classe energetica

Classe energetica **F** 146,06 Kwh/m² anno, emesso in data

17/01/2011 e SCADUTA in data 17/01/2021 con codice identificativo 17045-000014/11

- Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia
- Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

- Esposizione prevalente dell'immobile**⁹⁸⁷
- Minimo⁹⁸⁸
 - Medio⁹⁸⁹
 - Massimo⁹⁹⁰

- Luminosità dell'immobile**⁹⁹¹
- Minimo⁹⁹²
 - Medio⁹⁹³
 - Massimo⁹⁹⁴

- Panoramicità dell'immobile**⁹⁹⁵
- Minimo⁹⁹⁶
 - Medio⁹⁹⁷
 - Massimo⁹⁹⁸

- Funzionalità dell'immobile**⁹⁹⁹
- Minimo¹⁰⁰⁰
 - Medio¹⁰⁰¹
 - Massimo¹⁰⁰²

- Finiture dell'immobile**¹⁰⁰³
- Minimo¹⁰⁰⁴
 - Medio¹⁰⁰⁵
 - Massimo¹⁰⁰⁶

115. Audit documentale e Due Diligence lotto 15

115.1. Legittimità edilizia – urbanistica¹⁰⁰⁷

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 :

Edificio ricostruito con: Permesso di Costruire n°40 del 19/07/2006, variante con DIA n°23 del 06/05/2009 e agibilità n°12 richiesta in data 06/07/2009.

Titoli autorizzativi esaminati

Permesso di Costruire n°40/06 del 19 luglio 2006 “Ricostruzione del fabbricato” e variante con Denuncia Inizio Attività n°23/2009 del 06 maggio 2009.

Certificato Agibilità Presente. Richiesto in data 06 luglio 2009 con il n°12 e rilasciato per silenzio assenso
 Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Castrezzato
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 22/12/2021

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico PGT Vigente: Zona T.U.C.A. Tessuto urbano consolidato di antica formazione – Art. 13 delle NTA

Convenzione Urbanistica No

Cessioni diritti edificatori No
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No
 Si se Si quali

Vincoli ambientali No
 Si se Si quali

Vincoli paesaggistici No
 Si se Si quali

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) 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: nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato è indicato un vano non accessibile, mentre dal sopralluogo ho rilevato che è stata creata una porta che lo rende accessibile ed è stato ricavato un ripostiglio.

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

No, il tecnico di Castrezzato mi ha comunicato che non è possibile sanare il ripostiglio, pertanto è necessario ripristinare lo stato dei luoghi.

Sì,

115.2. Rispondenza catastale ¹⁰⁰⁸

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 6 particella 586

Sub. 12 categoria A/2 classe 3 consistenza 3 vani Sup. Catastale: Totale 62 mq
Rendita € 162,68

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia_Territorio
 Da siti web: Sister Agenzia Entrate

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) 20/12/2021

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'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:

115.3. Verifica della titolarità¹⁰⁰⁹

testamento olografo.

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio : [REDACTED]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

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

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Si se Si quali
- Vincoli No
 Si se Si quali
- Oneri No
 Si se Si quali
- Pesi No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

locato:

Tipo di contratto: contratto di locazione residenziale in cedolare secca

€/anno: 3.600,00

Rata: mensile di € 300,00

Oneri accessori per spese condominiali: semestrali di € 100,00

Durata in anni: 4 + 4

Scadenza contratto: 31 luglio 2024

Registrazione contratto: Agenzia delle Entrate di Chiari in data 18 luglio 2016 al n°2916 serie 3T

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

Sì

No se No perchè

116. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 15 ¹⁰¹⁰

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Per ridurre le spese condominiali è stato interrotto il funzionamento dell'ascensore nell'anno 2014, per poter utilizzare l'ascensore è necessario sostenere i costi per il collaudo e la stipula del contratto con la ditta per la verifica periodica dell'impianto, la stipula del contratto di manutenzione con ditta specializzata e la pratica di messa in esercizio agli enti competenti, inoltre è necessario sostenere gli eventuali costi per la sostituzione delle parti di ascensore per la messa in sicurezza dell'impianto (funi, batterie tampone, scheda gsm, etc.).
- Il certificato di prevenzione incendi per poter utilizzare le autorimesse risulta scaduto o non richiesto. Nella pratica edilizia è presente solo il parere di conformità antincendio con riferimento pratica VV.F. n°2394. E' necessario richiedere una "segnalazione di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio" ai sensi del D.P.R. 01/08/2011 n. 151, art. 4. Considerato che il parere di conformità era stato presentato nel 2009 utilizzando la vecchia normativa, molto probabilmente sarà necessario eseguire opere edilizie, acquistare attrezzature antincendio e cartellonistica al fine di poter ottemperare alla nuova normativa ed ottenere il certificato di prevenzione incendi.
- Nell'interrato è stata realizzata un'autorimessa abusiva, per sanare l'abuso è sufficiente rimuovere la basculante.
- L'onorario per presentare le pratiche presso gli enti competenti, i costi da sostenere per la realizzazione delle opere per la messa a norma delle autorimesse e della cantina comune al piano

interrato, per la rimozione della basculante e per la rimessa in funzione dell'ascensore è di difficile quantificazione in quanto non si conosce l'entità delle opere da realizzare per la messa a norma del piano interrato e si stima in circa euro 3.500,00 per unità immobiliare.

- Il costo per ripristinare lo stato dei luoghi mediante la rimozione della porta interna, il tamponamento, il ripristino dell'intonaco e la tinteggiatura ammonta a circa € 1.000,00.

117. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 15

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

118. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 15

- Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021
- Conferimento incarico: 02/12/2021
- Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022
- Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022
- Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022
- Verifica titolarità (archivio notarile): atto di identificazione catastale
- Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Castrezzato: I sopralluogo in data 12/01/2022
- Accesso atti Comune di Castrezzato: 22/12/2021
- Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

119. Analisi estimativa lotto 15

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

La valutazione è redatta secondo i requisiti previsti dal presente metodo di stima senza assunzioni limitative di alcun genere.

Condizioni limitative

Non si riscontrano condizioni limitanti all'incarico dettate dalla committenza, né dal sottoscritto, né alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso¹⁰¹¹ (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

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

- MCA¹⁰¹² con nr. __ comparabili
 Sistema di Stima¹⁰¹³

MCA + Sistema di Stima con nr. 3 comparabili

- Sistema di ripartizione¹⁰¹⁴
- Analisi di regressione semplice¹⁰¹⁵ con nr. ____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

- Finanziario¹⁰¹⁶
 - Capitalizzazione diretta¹⁰¹⁷
 - Capitalizzazione finanziaria¹⁰¹⁸
 - Analisi del flusso di cassa scontato¹⁰¹⁹

- Dei costi¹⁰²⁰

120. Riepilogo dei valori di stima lotto 15

Per quanto concerne gli immobili identificati:

NCT Foglio 6 particella 586

Sub. 4 categoria A/2 classe 3 consistenza 2,5 vani Sup. Catastale: Totale 45 mq
Rendita € 135,57.

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 60'000,00 diconsì Euro sessantamila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del lotto 15, viene quantificato in € 54'000,00 diconsì Euro cinquantaquattromila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "I")

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni.

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

**LOTTO 16 - APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO E AUTORIMESSA
AL PIANO INTERRATO**

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento al secondo piano e autorimessa al piano interrato, inseriti in un edificio in condominio dotato di ascensore (attualmente in stato di fermo per contenere le spese condominiali).

L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica nel contesto urbano dell'edificato con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è stato demolito e ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009.

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 13 – Appartamento secondo piano.
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 26 - Autorimessa piano interrato**

Intestazione:



Quota di possesso 1/1

Diritto di: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: € 88'000,00
diconsi euro ottantottomila/00

**Più probabile valore di mercato in condizioni
di vendita forzata (valore base d'asta):** € 79'000,00
diconsi euro settantanovemila/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado la recente ristrutturazione l'immobile necessita di interventi di manutenzione per rimuovere la muffa e correggere i ponti termici dovuti agli errori di coibentazione termica dell'immobile. La muffa è presente in quasi tutti gli appartamenti; l'appartamento stimato è un trilocale, la vicinanza al centro e ai servizi, la presenza dei balconi fruibili dal soggiorno e dalla camera rendono l'unità immobiliare di buona commerciabilità.

Attualmente il condominio è di un unico proprietario, pertanto non è stata prestata particolare attenzione all'individuazione delle aree esterne come parti private e parti comuni al fine di ridurre gli spazi comuni. Le parti comuni dell'immobile, oltre al vano scala, all'accesso carraio e allo spazio di manovra delle auto nel piano interrato, sono le seguenti: il giardino verso via Circonvallazione Nord, i posti auto al piano terra con accesso da via Torri e la porzione di interrato individuato nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato come cantina comune, ma attualmente utilizzata come posti auto interrati.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina

Conformità catastale Si No se No vedi pagina

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No Si se Si AFFITTATO vedi pag. 299
- Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 299/300
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

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

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Dati ricavati dal fascicolo (certificato ipotecario) e dalle ispezioni ipotecarie:

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

121. Inquadramento dell'immobile lotto 16

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹⁰²¹

Localizzazione¹⁰²²

- Provincia : Brescia (BS)
- Comune : Castrezzato CAP 25030
- Frazione :
- Località :
- Quartiere :
- Via/Piazza : Via Circonvallazione Nord
- Civico n. : n°9

Zona

- Urbana Centrale
- Semicentrale
- Periferica

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile¹⁰²³

- Residenziale
- Direzionale¹⁰²⁴
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario¹⁰²⁵
- Sportiva
- Agricolo
- locali deposito

Tipologia immobiliare¹⁰²⁶

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo¹⁰²⁷
- ristrutturato¹⁰²⁸
- seminuovo¹⁰²⁹
- usato¹⁰³⁰
- rudere¹⁰³¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹⁰³²

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera

- fabbricato bifamigliare
- fabbricato in condominio
- fabbricato a corte
- fabbricato a palazzina

Tipologia edilizia unità immobiliari¹⁰³³

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft¹⁰³⁴)
- villetta bifamigliare
- villino

- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)

- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- scuola materna

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : Muratura in laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai | : Latero-cemento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura | : Tetto in legno con copertura in coppi o tegole in cotto |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali | : Laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità | : Laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni | : Serramenti in legno con doppio vetro e scuri in legno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni | : Legno tamburato cieco |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : Pavimento di tutti i locali con ceramica, nel bagno pavimentato e rivestito con ceramica |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : Autonomo con termosifoni in alluminio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | : Predisposizione nel disimpegno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario | : A.C.S. caldaia autonoma |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas | : Cottura e riscaldamento |

- Impianto elettrico : Ad incasso a norma
- Finiture esterne : Tinteggiatura
- N. totale piani : 3 fuori terra oltre al sottotetto
- Dimensione**¹⁰³⁵ Piccola
 Media
 Grande

122. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 16

DATO IMMOBILIARE¹⁰³⁶

Descrizione sintetica dell'immobile staggito¹⁰³⁷: Appartamento al secondo piano sito in Via Circonvallazione Nord, 9 a Castrezzato (BS) e autorimessa al piano interrato.

L'appartamento è un trilocale di circa cinquantanove metri quadrati e due balconi e si trova in un discreto stato di manutenzione e conservazione. L'edificio è stato ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009 e tutti gli appartamenti presentano problemi di muffa dovuti ad un errato o carente isolamento termico dell'involucro. L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura dotato di balcone, disimpegno con la possibilità di posizionare un armadio, due camere di cui una dotata di balcone e servizio igienico.

L'impianto termico è di tipo autonomo, alimentato con caldaia. L'impianto è combinato ed utilizzato per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria. Il sistema di erogazione è con radiatori in alluminio. I locali sono privi d'impianto di allarme. Vi è la predisposizione dell'impianto di climatizzazione con la possibilità di posizionare uno split nel disimpegno.

Tutti i locali sono pavimentati con la ceramica, il bagno è pavimentato e rivestito con ceramica.

L'altezza dei locali al piano terra è di 2,70 ml.

L'autorimessa è al piano interrato e risulta accessibile dalla rampa da via Circonvallazione Nord. La muratura portante è in calcestruzzo armato, il solaio del piano interrato è di tipo "Predalles" a vista, le pareti tra le autorimesse sono in prismi a vista e il pavimento è in battuto in cemento. L'autorimessa ha una superficie di circa 21,10 mq ed ha un'altezza di circa 2,40 ml.

L'accesso all'appartamento al secondo piano avviene tramite il vano scale comune a tutti gli appartamenti, l'accesso pedonale alle autorimesse avviene dal vano scala oppure tramite l'ascensore (attualmente in stato di fermo).

Identificazione catastale¹⁰³⁸

- Comune Censuario : Castrezzato (BS)
- Tipologia Catasto Terreni
 Fabbricati
- Identificativo Appartamento Sezione NCT
 Foglio 6
 Particella 586
 Subalterno 13
- Identificativo Autorimessa Sezione NCT
 Foglio 6
 Particella 586
 Subalterno 26

Confini : Confini catastali appartamento

- Nord giardino condominiale sub 34 verso via Circonvallazione Nord
- Sud vano scala comune sub 34
- Est giardino condominiale sub 34
- Ovest appartamento stesso condominio sub 16
- inferiore appartamento stesso condominio sub 7
- superiore sottotetto

Confini

Confini catastali autorimessa

- Nord terrapieno
- Sud corsello sub 34
- Est autorimessa stesso condominio sub 27
- Ovest autorimessa stesso condominio sub 25
- inferiore terrapieno
- superiore giardino pensile sub 34

Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo
- Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale estratto mappa
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)
- Interno
- Solo esterno
- Collaboratore
- I sopralluogo il 12 gennaio 2022

Criterio di misurazione

- SEL¹⁰³⁹ - Superficie Esterna Lorda
- SIL¹⁰⁴⁰ - Superficie Interna Lorda
- SIN¹⁰⁴¹ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

	Superficie	Indice mercantile ¹⁰⁴²	Totale
Superficie principale			
<input checked="" type="checkbox"/> Secondo Piano	m ² 68,00	100 % = m ²	68,00
Superficie secondarie			
Balconi	m ² 10,20	35 % = m ²	3,57
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa	m ² 23,60	50 % = m ²	11,80

Superficie commerciale¹⁰⁴³

m² 83,37

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano¹⁰⁴⁴

Secondo Piano - Appartamento
Piano Interrato - Autorimessa

Ascensore¹⁰⁴⁵

Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore anno 2009

N. servizi¹⁰⁴⁶ 1

W.c. 1
 Lavabo 1
 Bidet 1
 Doccia 1
 Vasca
 Vetustà del bagno anno 2009

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente
 Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato
 Autonomo

Alimentazione:

metano
 gas
 olio combustibile
 elettrico
 pompa di calore
 biocombustibili
 teleriscaldamento

Elementi radianti:

radiatori: alluminio
 aria

Condizionamento

Presente
 Assente:

Se presente indicare se

Totale: 1 PREDISPOSIZIONE nel disimpegno

Elettrico

Presente: ad incasso
 Assente

- Idraulico Presente: A.C.S.
 Assente
- Manutenzione fabbricato**¹⁰⁴⁷ Minimo¹⁰⁴⁸
 Medio¹⁰⁴⁹
 Massimo¹⁰⁵⁰
- Manutenzione unità immobiliare**¹⁰⁵¹ Minimo¹⁰⁵²
 Medio¹⁰⁵³
 Massimo¹⁰⁵⁴
- Classe energetica** Classe energetica **D** 100,86 Kwh/m² anno, emesso in data 17/01/2011 e SCADUTA in data 17/01/2021 con codice identificativo 17045-000015/11
 Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia
 Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.
- Esposizione prevalente dell'immobile**¹⁰⁵⁵ Minimo¹⁰⁵⁶
 Medio¹⁰⁵⁷
 Massimo¹⁰⁵⁸
- Luminosità dell'immobile**¹⁰⁵⁹ Minimo¹⁰⁶⁰
 Medio¹⁰⁶¹
 Massimo¹⁰⁶²
- Panoramicità dell'immobile**¹⁰⁶³ Minimo¹⁰⁶⁴
 Medio¹⁰⁶⁵
 Massimo¹⁰⁶⁶
- Funzionalità dell'immobile**¹⁰⁶⁷ Minimo¹⁰⁶⁸
 Medio¹⁰⁶⁹
 Massimo¹⁰⁷⁰
- Finiture dell'immobile**¹⁰⁷¹ Minimo¹⁰⁷²

- Medio¹⁰⁷³
 Massimo¹⁰⁷⁴

123. Audit documentale e Due Diligence lotto 16

123.1. Legittimità edilizia – urbanistica¹⁰⁷⁵

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 :

Edificio ricostruito con: Permesso di Costruire n°40 del 19/07/2006, variante con DIA n°23 del 06/05/2009 e agibilità n°12 richiesta in data 06/07/2009.

Titoli autorizzativi esaminati

- Permesso di Costruire n°40/06 del 19 luglio 2006 “Ricostruzione del fabbricato” e variante con Denuncia Inizio Attività n°23/2009 del 06 maggio 2009.
- Certificato Agibilità Presente. Richiesto in data 06 luglio 2009 con il n°12 e rilasciato per silenzio assenso
 Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Castrezzato
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 22/12/2021

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT Vigente: Zona T.U.C.A. Tessuto urbano consolidato di antica formazione – Art. 13 delle NTA
- Convenzione Urbanistica No
- Cessioni diritti edificatori No
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
 Si se Si quali
- Vincoli ambientali No

Si se Si quali

Vincoli paesaggistici

No

Si se Si quali

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) 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:

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

- No, perchè
- Si,

123.2. Rispondenza catastale ¹⁰⁷⁶

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 6 particella 586

Sub. 13 categoria A/2 classe 3 consistenza 3,5 vani Sup. Catastale: Totale 71 mq
Rendita € 189,80

Sub. 26 categoria C/6 classe 3 consistenza 20 mq Sup. Catastale: Totale 24 mq
Rendita € 38,22

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di
Brescia_ Territorio
 Da siti web: Sister Agenzia Entrate

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) 20/12/2021

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'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:

123.3. Verifica della titolarità¹⁰⁷⁷

testamento olografo.

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio : [REDACTED]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

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

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Si se Si quali
- Vincoli No
 Si se Si quali
- Oneri No
 Si se Si quali
- Pesi No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

locato:

Tipo di contratto: contratto di locazione residenziale in cedolare secca

€/anno: 4.200,00

Rata: mensile di € 350,00

Oneri accessori per spese condominiali: semestrali di € 120,00

Durata in anni: 4 + 4

Scadenza contratto: 31 maggio 2025

Registrazione contratto: Agenzia delle Entrate di Chiari in data 22 marzo 2017 al n°1289 serie 3T

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

Sì

No se No perchè

124. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 16 ¹⁰⁷⁸

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Per ridurre le spese condominiali è stato interrotto il funzionamento dell'ascensore nell'anno 2014, per poter utilizzare l'ascensore è necessario sostenere i costi per il collaudo e la stipula del contratto con la ditta per la verifica periodica dell'impianto, la stipula del contratto di manutenzione con ditta specializzata e la pratica di messa in esercizio agli enti competenti, inoltre è necessario sostenere gli eventuali costi per la sostituzione delle parti di ascensore per la messa in sicurezza dell'impianto (funi, batterie tampone, scheda gsm, etc.).
- Il certificato di prevenzione incendi per poter utilizzare le autorimesse risulta scaduto o non richiesto. Nella pratica edilizia è presente solo il parere di conformità antincendio con riferimento pratica VV.F. n°2394. E' necessario richiedere una "segnalazione di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio" ai sensi del D.P.R. 01/08/2011 n. 151, art. 4. Considerato che il parere di conformità era stato presentato nel 2009 utilizzando la vecchia normativa, molto probabilmente sarà necessario eseguire opere edilizie, acquistare attrezzature antincendio e cartellonistica al fine di poter ottemperare alla nuova normativa ed ottenere il certificato di prevenzione incendi.
- Nell'interrato è stata realizzata un'autorimessa abusiva, per sanare l'abuso è sufficiente rimuovere la basculante.
- L'onorario per presentare le pratiche presso gli enti competenti, i costi da sostenere per la realizzazione delle opere per la messa a norma delle autorimesse e della cantina comune al piano

interrato, per la rimozione della basculante e per la rimessa in funzione dell'ascensore è di difficile quantificazione in quanto non si conosce l'entità delle opere da realizzare per la messa a norma del piano interrato e si stima in circa euro 3.500,00 per unità immobiliare.

125. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 16

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

126. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 16

- Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021
- Conferimento incarico: 02/12/2021
- Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022
- Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022
- Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022
- Verifica titolarità (archivio notarile): atto di identificazione catastale
- Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Castrezzato: I sopralluogo in data 12/01/2022
- Accesso atti Comune di Castrezzato: 22/12/2021
- Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

127. Analisi estimativa lotto 16

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

La valutazione è redatta secondo i requisiti previsti dal presente metodo di stima senza assunzioni limitative di alcun genere.

Condizioni limitative

Non si riscontrano condizioni limitanti all’incarico dettate dalla committenza, né dal sottoscritto, né alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso¹⁰⁷⁹ (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

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

MCA¹⁰⁸⁰ con nr. ___ comparabili

Sistema di Stima¹⁰⁸¹

MCA + Sistema di Stima con nr. 3 comparabili

Sistema di ripartizione¹⁰⁸²

Analisi di regressione semplice¹⁰⁸³ con nr. ____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

- Finanziario¹⁰⁸⁴
 - Capitalizzazione diretta¹⁰⁸⁵
 - Capitalizzazione finanziaria¹⁰⁸⁶
 - Analisi del flusso di cassa scontato¹⁰⁸⁷
- Dei costi¹⁰⁸⁸

128. Riepilogo dei valori di stima lotto 16

Per quanto concerne gli immobili identificati:

NCT Foglio 6 particella 586

Sub. 13 categoria A/2 classe 3 consistenza 3,5 vani Sup. Catastale: Totale 71 mq
Rendita € 189,80.

Sub. 26 categoria C/6 classe 3 consistenza 20 mq Sup. Catastale: Totale 24 mq
Rendita € 38,22

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 88'000,00 diconsì Euro ottantottomila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del lotto 16 viene quantificato in € 79'000,00 diconsì Euro settantanovemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "I")

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni.

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

**LOTTO 17 - APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO E AUTORIMESSA
AL PIANO INTERRATO**

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento al secondo piano e autorimessa al piano interrato, inseriti in un edificio in condominio dotato di ascensore (attualmente in stato di fermo per contenere le spese condominiali).

L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica nel contesto urbano dell'edificato con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è stato demolito e ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009.

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 14 – Appartamento secondo piano.
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 28 - Autorimessa piano interrato**

Intestazione:



Quota di possesso 1/1

Diritto di: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: € 90'000,00
diconsi euro novantamila/00

**Più probabile valore di mercato in condizioni
di vendita forzata (valore base d'asta):** € 81'000,00
diconsi euro ottantunomila/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado la recente ristrutturazione l'immobile necessita di interventi di manutenzione per rimuovere la muffa e correggere i ponti termici dovuti agli errori di coibentazione termica dell'immobile. La muffa è presente in quasi tutti gli appartamenti; l'appartamento stimato è un trilocale, la vicinanza al centro e ai servizi, la presenza del balcone fruibile dal soggiorno rendono l'unità immobiliare di buona commerciabilità.

Attualmente il condominio è di un unico proprietario, pertanto non è stata prestata particolare attenzione all'individuazione delle aree esterne come parti private e parti comuni al fine di ridurre gli spazi comuni. Le parti comuni dell'immobile, oltre al vano scala, all'accesso carraio e allo spazio di manovra delle auto nel piano interrato, sono le seguenti: il giardino verso via Circonvallazione Nord, i posti auto al piano terra con accesso da via Torri e la porzione di interrato individuato nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato come cantina comune, ma attualmente utilizzata come posti auto interrati.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 313

Conformità catastale Si No se No vedi pagina

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No Si se Si AFFITTATO vedi pag. 317
- Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 317/318
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

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

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Dati ricavati dal fascicolo (certificato ipotecario) e dalle ispezioni ipotecarie:

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

129. Inquadramento dell'immobile lotto 17

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹⁰⁸⁹

Localizzazione¹⁰⁹⁰

- Provincia : Brescia (BS)
- Comune : Castrezzato CAP 25030
- Frazione :
- Località :
- Quartiere :
- Via/Piazza : Via Circonvallazione Nord
- Civico n. : n°9

Zona

- Urbana Centrale
- Semicentrale
- Periferica

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile¹⁰⁹¹

- Residenziale
- Direzionale¹⁰⁹²
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario¹⁰⁹³
- Sportiva
- Agricolo
- locali deposito

Tipologia immobiliare¹⁰⁹⁴

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo¹⁰⁹⁵
- ristrutturato¹⁰⁹⁶
- seminuovo¹⁰⁹⁷
- usato¹⁰⁹⁸
- rudere¹⁰⁹⁹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹¹⁰⁰

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale

- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato in condominio
- fabbricato a corte
- fabbricato a palazzina

Tipologia edilizia unità immobiliari¹¹⁰¹

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft¹¹⁰²)
- villetta bifamigliare
- villino

- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)

- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- scuola materna

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : Muratura in laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai | : Latero-cemento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura | : Tetto in legno con copertura in coppi o tegole in cotto |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali | : Laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità | : Laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni | : Serramenti in legno con doppio vetro e scuri in legno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni | : Legno tamburato cieco |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : Pavimento di tutti i locali con ceramica, nel bagno pavimentato e rivestito con ceramica |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : Autonomo con termosifoni in alluminio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | : Predisposizione nel disimpegno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario | : A.C.S. caldaia autonoma |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas | : Cottura e riscaldamento |

- Impianto elettrico : Ad incasso a norma
- Finiture esterne : Tinteggiatura
- N. totale piani : 3 fuori terra oltre al sottotetto
- Dimensione**¹¹⁰³
 - Piccola
 - Media
 - Grande

130. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 17

DATO IMMOBILIARE¹¹⁰⁴

Descrizione sintetica dell'immobile staggito¹¹⁰⁵: Appartamento al secondo piano sito in Via Circonvallazione Nord, 9 a Castrezzato (BS) e autorimessa al piano interrato.

L'appartamento è un trilocale di circa sessantuno metri quadrati e un balcone e si trova in un discreto stato di manutenzione e conservazione. L'edificio è stato ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009 e tutti gli appartamenti presentano problemi di muffa dovuti ad un errato o carente isolamento termico dell'involucro.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura dotato di balcone, disimpegno, due camere e servizio igienico.

L'impianto termico è di tipo autonomo, alimentato con caldaia. L'impianto è combinato ed utilizzato per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria. Il sistema di erogazione è con radiatori in alluminio. I locali sono privi d'impianto di allarme. Vi è la predisposizione dell'impianto di climatizzazione con la possibilità di posizionare uno split nel disimpegno.

Tutti i locali sono pavimentati con la ceramica, il bagno è pavimentato e rivestito con ceramica.

L'altezza dei locali al piano terra è di 2,70 ml.

L'autorimessa è al piano interrato e risulta accessibile dalla rampa da via Circonvallazione Nord. La muratura portante è in calcestruzzo armato, il solaio del piano interrato è di tipo "Predalles" a vista, le pareti tra le autorimesse sono in prismi a vista e il pavimento è in battuto in cemento. L'autorimessa ha una superficie di circa 28,60 mq ed ha un'altezza di circa 2,40 ml.

L'accesso all'appartamento al secondo piano e l'accesso pedonale all'autorimessa avviene tramite il vano scale comune a tutti gli appartamenti oppure tramite l'ascensore (attualmente in stato di fermo).

Identificazione catastale¹¹⁰⁶

- Comune Censuario : Castrezzato (BS)
- Tipologia Catasto
 - Terreni
 - Fabbricati
- Identificativo Appartamento
 - Sezione : NCT
 - Foglio : 6
 - Particella : 586
 - Subalterno : 14
- Identificativo Autorimessa
 - Sezione : NCT
 - Foglio : 6
 - Particella : 586
 - Subalterno : 28

Confini

Confini catastali appartamento

- Nord parte vano scala comune sub 34, parte appartamento stesso condominio sub 15
- Sud posti auto via Torri sub 34
- Est posti auto via Torri sub 34
- Ovest appartamento stesso condominio sub 15
- inferiore appartamento stesso condominio sub 9
- superiore sottotetto

Confini

Confini catastali autorimessa

- Nord corsello sub 34
- Sud terrapieno
- Est terrapieno
- Ovest autorimessa stesso condominio sub 29
- inferiore terrapieno
- superiore appartamento stesso condominio sub 2

Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo
- Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale estratto mappa
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)
- Interno
- Solo esterno
- Collaboratore

I sopralluogo il 12 gennaio 2022

Criterio di misurazione

- SEL¹¹⁰⁷ - Superficie Esterna Lorda
- SIL¹¹⁰⁸ - Superficie Interna Lorda
- SIN¹¹⁰⁹ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

	Superficie	Indice mercantile ¹¹¹⁰	Totale
Superficie principale			
<input checked="" type="checkbox"/> Secondo Piano	m ² 70,00	100 % = m ²	70,00
Superficie secondarie			
Balconi	m ² 8,70	35 % = m ²	3,05
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa	m ² 32,30	50 % = m ²	16,15

Superficie commerciale¹¹¹¹

m² 89,20

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano¹¹¹²

Secondo Piano - Appartamento
Piano Interrato - Autorimessa

Ascensore¹¹¹³

Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore anno 2009

N. servizi¹¹¹⁴ 1

W.c. 1
 Lavabo 1
 Bidet 1
 Doccia 1
 Vasca
 Vetustà del bagno anno 2009

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente
 Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato
 Autonomo

Alimentazione:

metano
 gas
 olio combustibile
 elettrico
 pompa di calore
 biocombustibili
 teleriscaldamento

Elementi radianti:

radiatori: alluminio
 aria

Condizionamento

Presente
 Assente:

Se presente indicare se

Totale: 1 PREDISPOSIZIONE nel disimpegno

-
- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Elettrico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente: ad incasso
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Idraulico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente: A.C.S.
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato ¹¹¹⁵ | <input type="checkbox"/> Minimo ¹¹¹⁶
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ¹¹¹⁷
<input type="checkbox"/> Massimo ¹¹¹⁸ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare ¹¹¹⁹ | <input type="checkbox"/> Minimo ¹¹²⁰
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ¹¹²¹
<input type="checkbox"/> Massimo ¹¹²² |
| <input checked="" type="checkbox"/> Classe energetica | <input checked="" type="checkbox"/> Classe energetica C 79,19 Kwh/m ² anno, emesso in data 17/01/2011 e <u>SCADUTA in data 17/01/2021</u> con codice identificativo 17045-000016/11
<input type="checkbox"/> Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia
<input type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile ¹¹²³ | <input type="checkbox"/> Minimo ¹¹²⁴
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ¹¹²⁵
<input type="checkbox"/> Massimo ¹¹²⁶ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile ¹¹²⁷ | <input type="checkbox"/> Minimo ¹¹²⁸
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ¹¹²⁹
<input type="checkbox"/> Massimo ¹¹³⁰ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile ¹¹³¹ | <input type="checkbox"/> Minimo ¹¹³²
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ¹¹³³
<input type="checkbox"/> Massimo ¹¹³⁴ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile ¹¹³⁵ | <input type="checkbox"/> Minimo ¹¹³⁶
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ¹¹³⁷
<input type="checkbox"/> Massimo ¹¹³⁸ |

- Finiture dell'immobile**¹¹³⁹
- Minimo¹¹⁴⁰
- Medio¹¹⁴¹
- Massimo¹¹⁴²

131. Audit documentale e Due Diligence lotto 17

131.1. Legittimità edilizia – urbanistica¹¹⁴³

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 :
- Edificio ricostruito con: Permesso di Costruire n°40 del 19/07/2006, variante con DIA n°23 del 06/05/2009 e agibilità n°12 richiesta in data 06/07/2009.

Titoli autorizzativi esaminati

- Permesso di Costruire n°40/06 del 19 luglio 2006 “Ricostruzione del fabbricato” e variante con Denuncia Inizio Attività n°23/2009 del 06 maggio 2009.

- Certificato Agibilità Presente. Richiesto in data 06 luglio 2009 con il n°12 e rilasciato per silenzio assenso
- Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Castrezzato
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 22/12/2021

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT Vigente: Zona T.U.C.A. Tessuto urbano consolidato di antica formazione – Art. 13 delle NTA
- Convenzione Urbanistica No
- Cessioni diritti edificatori No
- Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No

- Vincoli ambientali
- Si se Si quali
- No
- Si se Si quali
- Vincoli paesaggistici
- No
- Si se Si quali

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) 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: nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato nella camera era prevista la realizzazione della porta finestra, mentre dal sopralluogo ho rilevato che è stata realizzata la finestra.

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

- No,
- Sì, tratta di modifiche di piccola entità che non aumentano la volumetria e la superficie lorda di pavimento. Considerato che la modifica da porta finestra a finestra riduce la superficie finestrata e il rapporti aeroilluminanti della camera non sono verificati, si è optato per il calcolo del costo per il ripristino dello stato dei luoghi.

131.2. Rispondenza catastale ¹¹⁴⁴

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 6 particella 586

Sub. 14 categoria A/2 classe 3 consistenza 3,5 vani Sup. Catastale: Totale 76 mq
Rendita € 189,80

Sub. 28 categoria C/6 classe 3 consistenza 28 mq Sup. Catastale: Totale 33 mq
Rendita € 53,50

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di
Brescia_ Territorio
 Da siti web: Sister Agenzia Entrate

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) 20/12/2021

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'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:

131.3. Verifica della titolarità¹¹⁴⁵

testamento olografo.

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio : [REDACTED]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

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

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Si se Si quali
- Vincoli No
 Si se Si quali
- Oneri No
 Si se Si quali
- Pesi No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

locato:

Tipo di contratto: contratto di locazione residenziale in cedolare secca

€/anno: 4.200,00

Rata: mensile di € 350,00

Oneri accessori per spese condominiali: semestrali di € 120,00

Durata in anni: 4 + 4

Scadenza contratto: 31 agosto 2024

Registrazione contratto: Agenzia delle Entrate di Chiari in data 27 agosto 2020 al n°2741 serie 3T

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

Sì

No se No perchè

132. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 17 ¹¹⁴⁶

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Per ridurre le spese condominiali è stato interrotto il funzionamento dell'ascensore nell'anno 2014, per poter utilizzare l'ascensore è necessario sostenere i costi per il collaudo e la stipula del contratto con la ditta per la verifica periodica dell'impianto, la stipula del contratto di manutenzione con ditta specializzata e la pratica di messa in esercizio agli enti competenti, inoltre è necessario sostenere gli eventuali costi per la sostituzione delle parti di ascensore per la messa in sicurezza dell'impianto (funi, batterie tampone, scheda gsm, etc.).
- Il certificato di prevenzione incendi per poter utilizzare le autorimesse risulta scaduto o non richiesto. Nella pratica edilizia è presente solo il parere di conformità antincendio con riferimento pratica VV.F. n°2394. E' necessario richiedere una "segnalazione di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio" ai sensi del D.P.R. 01/08/2011 n. 151, art. 4. Considerato che il parere di conformità era stato presentato nel 2009 utilizzando la vecchia normativa, molto probabilmente sarà necessario eseguire opere edilizie, acquistare attrezzature antincendio e cartellonistica al fine di poter ottemperare alla nuova normativa ed ottenere il certificato di prevenzione incendi.
- Nell'interrato è stata realizzata un'autorimessa abusiva, per sanare l'abuso è sufficiente rimuovere la basculante.
- L'onorario per presentare le pratiche presso gli enti competenti, i costi da sostenere per la realizzazione delle opere per la messa a norma delle autorimesse e della cantina comune al piano

interrato, per la rimozione della basculante e per la rimessa in funzione dell'ascensore è di difficile quantificazione in quanto non si conosce l'entità delle opere da realizzare per la messa a norma del piano interrato e si stima in circa euro 3.500,00 per unità immobiliare.

- Il costo da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi consistente nel noleggio e montaggio del ponteggio per la realizzazione delle opere, demolizione del parapetto della finestra, la rimozione e lo smaltimento del falso telaio, della finestra e dell'anta, la fornitura a posa della banchina in marmo, il ripristino dell'intonaco delle spalle della porta finestra, la fornitura e posa del falso telaio e del nuovo serramento compreso di scuro in legno, lo spostamento del calorifero, la fornitura e posa del parapetto in ferro e il ripristino della tinteggiatura interna ed esterna ammonta a circa € 4'500,00.

133. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 17

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

134. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 17

- Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021
- Conferimento incarico: 02/12/2021
- Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022
- Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022
- Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022
- Verifica titolarità (archivio notarile): atto di identificazione catastale
- Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Castrezzato: I sopralluogo in data 12/01/2022
- Accesso atti Comune di Castrezzato: 22/12/2021
- Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

135. Analisi estimativa lotto 17

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

La valutazione è redatta secondo i requisiti previsti dal presente metodo di stima senza assunzioni limitative di alcun genere.

Condizioni limitative

Non si riscontrano condizioni limitanti all'incarico dettate dalla committenza, né dal sottoscritto, né alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso¹¹⁴⁷ (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

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

MCA¹¹⁴⁸ con nr. ___ comparabili

Sistema di Stima¹¹⁴⁹

MCA + Sistema di Stima con nr. _3_ comparabili

Sistema di ripartizione¹¹⁵⁰

Analisi di regressione semplice¹¹⁵¹ con nr. ____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Finanziario¹¹⁵²

Capitalizzazione diretta¹¹⁵³

Capitalizzazione finanziaria¹¹⁵⁴

Analisi del flusso di cassa scontato¹¹⁵⁵

Dei costi¹¹⁵⁶

136. Riepilogo dei valori di stima lotto 17

Per quanto concerne gli immobili identificati:

NCT Foglio 6 particella 586

Sub. 14 categoria A/2 classe 3 consistenza 3,5 vani Sup. Catastale: Totale 76 mq
Rendita € 189,80.

Sub. 28 categoria C/6 classe 3 consistenza 28 mq Sup. Catastale: Totale 33 mq
Rendita € 53,50

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 90'000,00 diconsì Euro novantamila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del lotto 17 viene quantificato in € 81'000,00 diconsì Euro ottantunomila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "I")

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni.

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

**LOTTO 18 - APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO E AUTORIMESSA
AL PIANO INTERRATO**

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento al secondo piano e autorimessa al piano interrato, inseriti in un edificio in condominio dotato di ascensore (attualmente in stato di fermo per contenere le spese condominiali).

L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica nel contesto urbano dell'edificato con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è stato demolito e ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009.

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 15 – Appartamento secondo piano.
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 23 - Autorimessa piano interrato**

Intestazione:



Quota di possesso 1/1

Diritto di: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: € 52'000,00
diconsi euro cinquantaduemila/00

**Più probabile valore di mercato in condizioni
di vendita forzata (valore base d'asta):** € 47'000,00
diconsi euro quarantasettemila/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado la recente ristrutturazione l'immobile necessita di interventi di manutenzione per rimuovere la muffa e correggere i ponti termici dovuti agli errori di coibentazione termica dell'immobile. La muffa è presente in quasi tutti gli appartamenti; l'appartamento stimato è un bilocale, la vicinanza al centro e ai servizi, la presenza del balcone fruibile dal soggiorno rendono l'unità immobiliare di buona commerciabilità.

Attualmente il condominio è di un unico proprietario, pertanto non è stata prestata particolare attenzione all'individuazione delle aree esterne come parti private e parti comuni al fine di ridurre gli spazi comuni. Le parti comuni dell'immobile, oltre al vano scala, all'accesso carraio e allo spazio di manovra delle auto nel piano interrato, sono le seguenti: il giardino verso via Circonvallazione Nord, i posti auto al piano terra con accesso da via Torri e la porzione di interrato individuato nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato come cantina comune, ma attualmente utilizzata come posti auto interrati.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 331

Conformità catastale Si No se No vedi pagina

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No Si se Si AFFITTATO vedi pag. 335
- Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 335/336
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

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

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Dati ricavati dal fascicolo (certificato ipotecario) e dalle ispezioni ipotecarie:

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

137. Inquadramento dell'immobile lotto 18

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹¹⁵⁷

Localizzazione¹¹⁵⁸

- Provincia : Brescia (BS)
- Comune : Castrezzato CAP 25030
- Frazione :
- Località :
- Quartiere :
- Via/Piazza : Via Circonvallazione Nord
- Civico n. : n°9

Zona

- Urbana Centrale
- Semicentrale
- Periferica

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile¹¹⁵⁹

- Residenziale
- Direzionale¹¹⁶⁰
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario¹¹⁶¹
- Sportiva
- Agricolo
- locali deposito

Tipologia immobiliare¹¹⁶²

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo¹¹⁶³
- ristrutturato¹¹⁶⁴
- seminuovo¹¹⁶⁵
- usato¹¹⁶⁶
- rudere¹¹⁶⁷

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹¹⁶⁸

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera

- fabbricato bifamigliare
- fabbricato in condominio
- fabbricato a corte
- fabbricato a palazzina

Tipologia edilizia unità immobiliari¹¹⁶⁹

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft¹¹⁷⁰)
- villetta bifamigliare
- villino

- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)

- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- scuola materna

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : Muratura in laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai | : Latero-cemento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura | : Tetto in legno con copertura in coppi o tegole in cotto |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali | : Laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità | : Laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni | : Serramenti in legno con doppio vetro e scuri in legno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni | : Legno tamburato cieco |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : Pavimento di tutti i locali con ceramica, nel bagno pavimentato e rivestito con ceramica |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : Autonomo con termosifoni in alluminio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | : Predisposizione nel disimpegno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario | : A.C.S. caldaia autonoma |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas | : Cottura e riscaldamento |

- Impianto elettrico : Ad incasso a norma
- Finiture esterne : Tinteggiatura
- N. totale piani : 3 fuori terra oltre al sottotetto
- Dimensione**¹¹⁷¹ Piccola
 Media
 Grande

138. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 18

DATO IMMOBILIARE¹¹⁷²

Descrizione sintetica dell'immobile staggito¹¹⁷³: Appartamento al secondo piano sito in Via Circonvallazione Nord, 9 a Castrezzato (BS) e autorimessa al piano interrato.

L'appartamento è un bilocale di circa trentacinque metri quadrati e mezzo e un balcone e si trova in un discreto stato di manutenzione e conservazione. L'edificio è stato ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009 e tutti gli appartamenti presentano problemi di muffa dovuti ad un errato o carente isolamento termico dell'involucro.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura dotato di balcone, disimpegno, camera e servizio igienico.

L'impianto termico è di tipo autonomo, alimentato con caldaia. L'impianto è combinato ed utilizzato per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria. Il sistema di erogazione è con radiatori in alluminio. I locali sono privi d'impianto di allarme. Vi è la predisposizione dell'impianto di climatizzazione con la possibilità di posizionare uno split nel disimpegno.

Tutti i locali sono pavimentati con la ceramica, il bagno è pavimentato e rivestito con ceramica.

L'altezza dei locali al piano terra è di 2,70 ml.

L'autorimessa è al piano interrato e risulta accessibile dalla rampa da via Circonvallazione Nord. La muratura portante è in calcestruzzo armato, il solaio del piano interrato è di tipo "Predalles" a vista, le pareti tra le autorimesse sono in prismi a vista e il pavimento è in battuto in cemento. L'autorimessa ha una superficie di circa 18,00 mq ed ha un'altezza di circa 2,40 ml.

L'accesso all'appartamento al secondo piano e l'accesso pedonale all'autorimessa avviene tramite il vano scale comune a tutti gli appartamenti oppure tramite l'ascensore (attualmente in stato di fermo).

Identificazione catastale¹¹⁷⁴

- Comune Censuario : Castrezzato (BS)
- Tipologia Catasto Terreni
 Fabbricati
- Identificativo Appartamento Sezione : NCT
 Foglio : 6
 Particella : 586
 Subalterno : 15
- Identificativo Autorimessa Sezione : NCT
 Foglio : 6
 Particella : 586
 Subalterno : 23

Confini : Confini catastali appartamento

- Nord appartamento stesso condominio sub 16
- Sud appartamento stesso condominio sub 14
- Est parte vano scala comune sub 34, parte appartamento stesso condominio sub 14
- Ovest giardino comune sub 33
- inferiore appartamento stesso condominio sub 10
- superiore sottotetto

Confini

Confini catastali autorimessa

- Nord terrapieno
- Sud corsello sub 34
- Est autorimessa stesso condominio sub 24
- Ovest autorimessa stesso condominio sub 22
- inferiore terrapieno
- superiore appartamento stesso condominio sub 1

Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo
- Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale estratto mappa
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)
- Interno
- Solo esterno
- Collaboratore
- III sopralluogo il 21 marzo 2022

Criterio di misurazione

- SEL¹¹⁷⁵ - Superficie Esterna Lorda
- SIL¹¹⁷⁶ - Superficie Interna Lorda
- SIN¹¹⁷⁷ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

	Superficie	Indice mercantile ¹¹⁷⁸	Totale
Superficie principale			
<input checked="" type="checkbox"/> Secondo Piano	m ² 41,80	100 % = m ²	41,80
Superficie secondarie			
Balconi	m ² 8,40	35 % = m ²	2,94
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa	m ² 20,30	50 % = m ²	10,15

Superficie commerciale¹¹⁷⁹

m² 54,89

Caratteristiche qualitative

- Assente
- Idraulico Presente: A.C.S.
 Assente
- Manutenzione fabbricato**¹¹⁸³ Minimo¹¹⁸⁴
 Medio¹¹⁸⁵
 Massimo¹¹⁸⁶
- Manutenzione unità immobiliare**¹¹⁸⁷ Minimo¹¹⁸⁸
 Medio¹¹⁸⁹
 Massimo¹¹⁹⁰
- Classe energetica** Classe energetica **D** 96,85 Kwh/m² anno, emesso in data 17/01/2011 e SCADUTA in data 17/01/2021 con codice identificativo 17045-000017/11
 Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia
 Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.
- Esposizione prevalente dell'immobile**¹¹⁹¹ Minimo¹¹⁹²
 Medio¹¹⁹³
 Massimo¹¹⁹⁴
- Luminosità dell'immobile**¹¹⁹⁵ Minimo¹¹⁹⁶
 Medio¹¹⁹⁷
 Massimo¹¹⁹⁸
- Panoramicità dell'immobile**¹¹⁹⁹ Minimo¹²⁰⁰
 Medio¹²⁰¹
 Massimo¹²⁰²
- Funzionalità dell'immobile**¹²⁰³ Minimo¹²⁰⁴
 Medio¹²⁰⁵
 Massimo¹²⁰⁶

- Finiture dell'immobile**¹²⁰⁷
- Minimo¹²⁰⁸
- Medio¹²⁰⁹
- Massimo¹²¹⁰

139. Audit documentale e Due Diligence lotto 18

139.1. Legittimità edilizia – urbanistica¹²¹¹

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 :
- Edificio ricostruito con: Permesso di Costruire n°40 del 19/07/2006, variante con DIA n°23 del 06/05/2009 e agibilità n°12 richiesta in data 06/07/2009.

Titoli autorizzativi esaminati

- Permesso di Costruire n°40/06 del 19 luglio 2006 “Ricostruzione del fabbricato” e variante con Denuncia Inizio Attività n°23/2009 del 06 maggio 2009.

- Certificato Agibilità Presente. Richiesto in data 06 luglio 2009 con il n°12 e rilasciato per silenzio assenso
- Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Castrezzato
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 22/12/2021

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT Vigente: Zona T.U.C.A. Tessuto urbano consolidato di antica formazione – Art. 13 delle NTA
- Convenzione Urbanistica No
- Cessioni diritti edificatori No
- Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No

- Vincoli ambientali
- Si se Si quali
- No
- Si se Si quali
- Vincoli paesaggistici
- No
- Si se Si quali

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) 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: nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato nella camera era prevista la realizzazione della porta finestra, mentre dal sopralluogo ho rilevato che è stata realizzata la finestra.

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

- No,
- Sì, tratta di modifiche di piccola entità che non aumentano la volumetria e la superficie lorda di pavimento. Considerato che la modifica da porta finestra a finestra riduce la superficie finestrata e i rapporti aeroilluminanti della camera non sono verificati, si è optato per il calcolo del costo per il ripristino dello stato dei luoghi.

139.2. Rispondenza catastale ¹²¹²

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 6 particella 586

Sub. 15 categoria A/2 classe 3 consistenza 3 vani Sup. Catastale: Totale 47 mq
Rendita € 162,68

Sub. 23 categoria C/6 classe 3 consistenza 18 mq Sup. Catastale: Totale 21 mq
Rendita € 34,40

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di
Brescia_ Territorio
 Da siti web: Sister Agenzia Entrate

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) 20/12/2021

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'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:

139.3. Verifica della titolarità¹²¹³

testamento olografo.

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio : [REDACTED]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

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

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Si se Si quali
- Vincoli No
 Si se Si quali
- Oneri No
 Si se Si quali
- Pesi No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

locato:

Tipo di contratto: contratto di locazione residenziale in cedolare secca

€/anno: 3.600,00

Rata: mensile di € 300,00

Oneri accessori per spese condominiali: semestrali di € 120,00

Durata in anni: 4 + 4

Scadenza contratto: 30 settembre 2025

Registrazione contratto: Agenzia delle Entrate di Chiari in data 20 settembre 2021 al n°4073 serie 3T

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

Sì

No se No perchè

Il contratto di locazione è stato stipulato e registrato dopo l'atto di pignoramento e dopo la trascrizione effettuata in data 26 agosto 2021 pertanto non è opponibile all'acquirente.

140. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 18 ¹²¹⁴

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Per ridurre le spese condominiali è stato interrotto il funzionamento dell'ascensore nell'anno 2014, per poter utilizzare l'ascensore è necessario sostenere i costi per il collaudo e la stipula del contratto con la ditta per la verifica periodica dell'impianto, la stipula del contratto di manutenzione con ditta specializzata e la pratica di messa in esercizio agli enti competenti, inoltre è necessario sostenere gli eventuali costi per la sostituzione delle parti di ascensore per la messa in sicurezza dell'impianto (funi, batterie tampone, scheda gsm, etc.).
- Il certificato di prevenzione incendi per poter utilizzare le autorimesse risulta scaduto o non richiesto. Nella pratica edilizia è presente solo il parere di conformità antincendio con riferimento pratica VV.F. n°2394. E' necessario richiedere una "segnalazione di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio" ai sensi del D.P.R. 01/08/2011 n. 151, art. 4. Considerato che il parere di conformità era stato presentato nel 2009 utilizzando la vecchia normativa, molto probabilmente sarà necessario eseguire opere edilizie, acquistare attrezzature antincendio e cartellonistica al fine di poter ottemperare alla nuova normativa ed ottenere il certificato di prevenzione incendi.

- Nell'interrato è stata realizzata un'autorimessa abusiva, per sanare l'abuso è sufficiente rimuovere la basculante.
- L'onorario per presentare le pratiche presso gli enti competenti, i costi da sostenere per la realizzazione delle opere per la messa a norma delle autorimesse e della cantina comune al piano interrato, per la rimozione della basculante e per la rimessa in funzione dell'ascensore è di difficile quantificazione in quanto non si conosce l'entità delle opere da realizzare per la messa a norma del piano interrato e si stima in circa euro 3.500,00 per unità immobiliare.
- Il costo da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi consistente nel noleggio e montaggio del ponteggio per la realizzazione delle opere, demolizione del parapetto della finestra, la rimozione e lo smaltimento del falso telaio, della finestra e dell'anta, la fornitura a posa della banchina in marmo, il ripristino dell'intonaco delle spalle della porta finestra, la fornitura e posa del falso telaio e del nuovo serramento compreso di scuro in legno, lo spostamento del calorifero, la fornitura e posa del parapetto in ferro e il ripristino della tinteggiatura interna ed esterna ammonta a circa € 4'500,00.

141. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 18

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

142. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 18

- Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021
- Conferimento incarico: 02/12/2021
- Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022
- Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022
- Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022
- Verifica titolarità (archivio notarile): atto di identificazione catastale
- Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Castrezzato: III sopralluogo in data 21/03/2022
- Accesso atti Comune di Castrezzato: 22/12/2021
- Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

143. Analisi estimativa lotto 18

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

La valutazione è redatta secondo i requisiti previsti dal presente metodo di stima senza assunzioni limitative di alcun genere.

Condizioni limitative

Non si riscontrano condizioni limitanti all’incarico dettate dalla committenza, né dal sottoscritto, né alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso¹²¹⁵ (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

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

MCA¹²¹⁶ con nr. __ comparabili

Sistema di Stima¹²¹⁷

MCA + Sistema di Stima con nr. _3_ comparabili

Sistema di ripartizione¹²¹⁸

Analisi di regressione semplice¹²¹⁹ con nr. ____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Finanziario¹²²⁰

Capitalizzazione diretta¹²²¹

Capitalizzazione finanziaria¹²²²

Analisi del flusso di cassa scontato¹²²³

Dei costi¹²²⁴

144. Riepilogo dei valori di stima lotto 18

Per quanto concerne gli immobili identificati:

NCT Foglio 6 particella 586

Sub. 15 categoria A/2 classe 3 consistenza 3 vani Sup. Catastale: Totale 47 mq
Rendita € 162,68.

Sub. 23 categoria C/6 classe 3 consistenza 18 mq Sup. Catastale: Totale 21 mq
Rendita € 34,40

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 52'000,00 diconsì Euro cinquantaduemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del lotto 18 viene quantificato in € 47'000,00 diconsì Euro quarantasettemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "I")

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni.

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

LOTTO 19 - APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento al secondo piano inserito in un edificio in condominio dotato di ascensore (attualmente in stato di fermo per contenere le spese condominiali).

L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica nel contesto urbano dell'edificato con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è stato demolito e ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009.

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 16 – Appartamento secondo piano.**

Intestazione:



Quota di possesso **1/1**

Diritto di: **Proprietà**

Divisibilità dell'immobile: **NO**

Più probabile valore in libero mercato: € 70'500,00
diconsi euro settantamilacinquecento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 63'500,00
diconsi euro sessantatremilacinquecento/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado la recente ristrutturazione l'immobile necessita di interventi di manutenzione per rimuovere la muffa e correggere i ponti termici dovuti agli errori di coibentazione termica dell'immobile. La muffa è presente in quasi tutti gli appartamenti; l'appartamento stimato è un bilocale, la vicinanza al centro e ai servizi, la presenza del balcone fruibile dal soggiorno rendono l'unità immobiliare di buona commerciabilità.

Attualmente il condominio è di un unico proprietario, pertanto non è stata prestata particolare attenzione all'individuazione delle aree esterne come parti private e parti comuni al fine di ridurre gli spazi comuni. Le parti comuni dell'immobile, oltre al vano scala, all'accesso carraio e allo spazio di manovra delle auto nel piano interrato, sono le seguenti: il giardino verso via Circonvallazione Nord, i posti auto al piano terra con accesso da via Torri e la porzione di interrato individuato nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato come cantina comune, ma attualmente utilizzata come posti auto interrati.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina

Conformità catastale Si No se No vedi pagina

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si AFFITTATO vedi pag. 352
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 352/353
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____

Limitazioni

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

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Dati ricavati dal fascicolo (certificato ipotecario) e dalle ispezioni ipotecarie:

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

145. Inquadramento dell'immobile lotto 19

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹²²⁵

Localizzazione¹²²⁶

<input checked="" type="checkbox"/> Provincia	:	Brescia (BS)
<input checked="" type="checkbox"/> Comune	:	Castrezzato CAP 25030
<input type="checkbox"/> Frazione	:	
<input type="checkbox"/> Località	:	
<input type="checkbox"/> Quartiere	:	
<input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza	:	Via Circonvallazione Nord
<input checked="" type="checkbox"/> Civico n.	:	n°9

Zona

<input checked="" type="checkbox"/> Urbana	<input checked="" type="checkbox"/> Centrale
	<input type="checkbox"/> Semicentrale
	<input type="checkbox"/> Periferica

Mapa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile¹²²⁷

- Residenziale
- Direzionale¹²²⁸
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario¹²²⁹
- Sportiva
- Agricolo
- locali deposito

Tipologia immobiliare¹²³⁰

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo¹²³¹
- ristrutturato¹²³²
- seminuovo¹²³³
- usato¹²³⁴
- rudere¹²³⁵

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹²³⁶

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale

- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato in condominio
- fabbricato a corte
- fabbricato a palazzina

Tipologia edilizia unità immobiliari¹²³⁷

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft¹²³⁸)
- villetta bifamigliare
- villino

- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)

- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- scuola materna

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : Muratura in laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai | : Latero-cemento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura | : Tetto in legno con copertura in coppi o tegole in cotto |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali | : Laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità | : Laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni | : Serramenti in legno con doppio vetro e scuri in legno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni | : Legno tamburato cieco |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : Pavimento di tutti i locali con ceramica, nel bagno pavimentato e rivestito con ceramica |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : Autonomo con termosifoni in alluminio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | : Predisposizione nel disimpegno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario | : A.C.S. caldaia autonoma |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas | : Cottura e riscaldamento |

- Impianto elettrico : Ad incasso a norma
- Finiture esterne : Tinteggiatura
- N. totale piani : 3 fuori terra oltre al sottotetto
- Dimensione**¹²³⁹ Piccola
 Media
 Grande

146. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 19

DATO IMMOBILIARE¹²⁴⁰

Descrizione sintetica dell'immobile staggito¹²⁴¹: Appartamento al secondo piano sito in Via Circonvallazione Nord, 9 a Castrezzato (BS).

L'appartamento è un trilocale di circa cinquantaquattro metri quadrati e mezzo e due balconi e si trova in un discreto stato di manutenzione e conservazione. L'edificio è stato ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009 e tutti gli appartamenti presentano problemi di muffa dovuti ad un errato o carente isolamento termico dell'involucro.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura dotato di balcone, disimpegno con la possibilità di posizionare un armadio, due camere di cui una dotata di balcone e servizio igienico.

L'impianto termico è di tipo autonomo, alimentato con caldaia. L'impianto è combinato ed utilizzato per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria. Il sistema di erogazione è con radiatori in alluminio. I locali sono privi d'impianto di allarme. Vi è la predisposizione dell'impianto di climatizzazione con la possibilità di posizionare uno split nel disimpegno.

Tutti i locali sono pavimentati con la ceramica, il bagno è pavimentato e rivestito con ceramica.

L'altezza dei locali al piano terra è di 2,70 ml.

L'accesso all'appartamento al secondo piano avviene tramite il vano scale comune a tutti gli appartamenti oppure tramite l'ascensore (attualmente in stato di fermo).

Identificazione catastale¹²⁴²

- Comune Censuario Castrezzato (BS)
- Tipologia Catasto Terreni
 Fabbricati
- Identificativo Appartamento Sezione NCT
 Foglio 6
 Particella 586
 Subalterno 16

Confini

Confini catastali appartamento

- Nord giardino comune sub 34 verso via Circonvallazione Nord
- Sud appartamento stesso condominio sub 15
- Est appartamento stesso condominio sub 13
- Ovest rampa di accesso alle autorimesse sub 34
- inferiore appartamento stesso condominio sub 11
- superiore sottotetto

Consistenza

- | | |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input checked="" type="checkbox"/> Interno |
| | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco | <input type="checkbox"/> Collaboratore |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo | I sopralluogo il 12 gennaio 2022 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale estratto mappa |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

Criterio di misurazione

- | | |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL ¹²⁴³ | - Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL ¹²⁴⁴ | - Superficie Interna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIN ¹²⁴⁵ | - Superficie Interna Netta |

Calcolo superfici

	Superficie	Indice mercantile ¹²⁴⁶	Totale
Superficie principale			
<input checked="" type="checkbox"/> Secondo Piano	m ² 63,30	100 % = m ²	63,30
Superficie secondarie Balconi	m ² 11,80	35 % = m ²	4,13
Superficie commerciale¹²⁴⁷			m² 67,43

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- | | |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Livello di piano ¹²⁴⁸ | Secondo Piano - Appartamento
Piano Interrato - Autorimessa |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ascensore ¹²⁴⁹ | <input checked="" type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Assente
<input checked="" type="checkbox"/> Vetustà dell'ascensore anno 2009 |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. servizi ¹²⁵⁰ 1 | <input checked="" type="checkbox"/> W.c. 1
<input checked="" type="checkbox"/> Lavabo 1
<input checked="" type="checkbox"/> Bidet 1
<input checked="" type="checkbox"/> Doccia 1
<input type="checkbox"/> Vasca
<input checked="" type="checkbox"/> Vetustà del bagno anno 2009 |

Impianti in dotazione

- | | |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Riscaldamento | <input checked="" type="checkbox"/> Presente |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------|

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

metano

gas

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti:

radiatori: alluminio

aria

Condizionamento

Presente

Assente:

Se presente indicare se

Totale: 1 PREDISPOSIZIONE nel disimpegno

Elettrico

Presente: ad incasso

Assente

Idraulico

Presente: A.C.S.

Assente

Manutenzione fabbricato¹²⁵¹

Minimo¹²⁵²

Medio¹²⁵³

Massimo¹²⁵⁴

Manutenzione unità immobiliare¹²⁵⁵

Minimo¹²⁵⁶

Medio¹²⁵⁷

Massimo¹²⁵⁸

Classe energetica

Classe energetica **D** 100,69 Kwh/m² anno, emesso in data 17/01/2011 e SCADUTA in data 17/01/2021 con codice

identificativo 17045-000018/11

- Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia
- Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

- Esposizione prevalente dell'immobile**¹²⁵⁹
- Minimo¹²⁶⁰
 - Medio¹²⁶¹
 - Massimo¹²⁶²

- Luminosità dell'immobile**¹²⁶³
- Minimo¹²⁶⁴
 - Medio¹²⁶⁵
 - Massimo¹²⁶⁶

- Panoramicità dell'immobile**¹²⁶⁷
- Minimo¹²⁶⁸
 - Medio¹²⁶⁹
 - Massimo¹²⁷⁰

- Funzionalità dell'immobile**¹²⁷¹
- Minimo¹²⁷²
 - Medio¹²⁷³
 - Massimo¹²⁷⁴

- Finiture dell'immobile**¹²⁷⁵
- Minimo¹²⁷⁶
 - Medio¹²⁷⁷
 - Massimo¹²⁷⁸

147. Audit documentale e Due Diligence lotto 19

147.1. Legittimità edilizia – urbanistica¹²⁷⁹

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 :

Edificio ricostruito con: Permesso di Costruire n°40 del 19/07/2006, variante con DIA n°23 del 06/05/2009 e agibilità n°12 richiesta in data 06/07/2009.

Titoli autorizzativi esaminati

Permesso di Costruire n°40/06 del 19 luglio 2006 “Ricostruzione del fabbricato” e variante con Denuncia Inizio Attività n°23/2009 del 06 maggio 2009.

Certificato Agibilità Presente. Richiesto in data 06 luglio 2009 con il n°12 e rilasciato per silenzio assenso
 Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Castrezzato
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 22/12/2021

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico PGT Vigente: Zona T.U.C.A. Tessuto urbano consolidato di antica formazione – Art. 13 delle NTA

Convenzione Urbanistica No

Cessioni diritti edificatori No
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No
 Si se Si quali

Vincoli ambientali No
 Si se Si quali

Vincoli paesaggistici No
 Si se Si quali

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) 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:

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

- No, perchè
- Si,

147.2. Rispondenza catastale ¹²⁸⁰

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 6 particella 586

Sub. 16 categoria A/2 classe 3 consistenza 4 vani Sup. Catastale: Totale 73 mq
Rendita € 216,91

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia_Territorio
 Da siti web: Sister Agenzia Entrate

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) 20/12/2021

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'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:

147.3. Verifica della titolarità¹²⁸¹

testamento olografo.

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio : [REDACTED]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

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

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Si se Si quali
- Vincoli No
 Si se Si quali
- Oneri No
 Si se Si quali
- Pesi No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

locato:

Tipo di contratto: contratto di locazione residenziale in cedolare secca

€/anno: 4.200,00

Rata: mensile di € 350,00

Oneri accessori per spese condominiali: semestrali di € 120,00

Durata in anni: 4 + 4

Scadenza contratto: 31 gennaio 2025

Registrazione contratto: Agenzia delle Entrate di Chiari in data 20 gennaio 2017 al n°286 serie 3T

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

Sì

No se No perchè

148. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 19 ¹²⁸²

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Per ridurre le spese condominiali è stato interrotto il funzionamento dell'ascensore nell'anno 2014, per poter utilizzare l'ascensore è necessario sostenere i costi per il collaudo e la stipula del contratto con la ditta per la verifica periodica dell'impianto, la stipula del contratto di manutenzione con ditta specializzata e la pratica di messa in esercizio agli enti competenti, inoltre è necessario sostenere gli eventuali costi per la sostituzione delle parti di ascensore per la messa in sicurezza dell'impianto (funi, batterie tampone, scheda gsm, etc.).
- Il certificato di prevenzione incendi per poter utilizzare le autorimesse risulta scaduto o non richiesto. Nella pratica edilizia è presente solo il parere di conformità antincendio con riferimento pratica VV.F. n°2394. E' necessario richiedere una "segnalazione di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio" ai sensi del D.P.R. 01/08/2011 n. 151, art. 4. Considerato che il parere di conformità era stato presentato nel 2009 utilizzando la vecchia normativa, molto probabilmente sarà necessario eseguire opere edilizie, acquistare attrezzature antincendio e cartellonistica al fine di poter ottemperare alla nuova normativa ed ottenere il certificato di prevenzione incendi.
- Nell'interrato è stata realizzata un'autorimessa abusiva, per sanare l'abuso è sufficiente rimuovere la basculante.
- L'onorario per presentare le pratiche presso gli enti competenti, i costi da sostenere per la realizzazione delle opere per la messa a norma delle autorimesse e della cantina comune al piano

interrato, per la rimozione della basculante e per la rimessa in funzione dell'ascensore è di difficile quantificazione in quanto non si conosce l'entità delle opere da realizzare per la messa a norma del piano interrato e si stima in circa euro 3.500,00 per unità immobiliare.

149. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 19

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

150. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 19

- Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021
- Conferimento incarico: 02/12/2021
- Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022
- Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022
- Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022
- Verifica titolarità (archivio notarile): atto di identificazione catastale
- Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Castrezzato: I sopralluogo in data 12/01/2022
- Accesso atti Comune di Castrezzato: 22/12/2021
- Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

151. Analisi estimativa lotto 19

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

La valutazione è redatta secondo i requisiti previsti dal presente metodo di stima senza assunzioni limitative di alcun genere.

Condizioni limitative

Non si riscontrano condizioni limitanti all’incarico dettate dalla committenza, né dal sottoscritto, né alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso¹²⁸³ (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

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

MCA¹²⁸⁴ con nr. ___ comparabili

Sistema di Stima¹²⁸⁵

MCA + Sistema di Stima con nr. 3 comparabili

Sistema di ripartizione¹²⁸⁶

Analisi di regressione semplice¹²⁸⁷ con nr. ____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

- Finanziario¹²⁸⁸
 - Capitalizzazione diretta¹²⁸⁹
 - Capitalizzazione finanziaria¹²⁹⁰
 - Analisi del flusso di cassa scontato¹²⁹¹
- Dei costi¹²⁹²

152. Riepilogo dei valori di stima lotto 19

Per quanto concerne gli immobili identificati:

NCT Foglio 6 particella 586

Sub. 16 categoria A/2 classe 3 consistenza 4 vani Sup. Catastale: Totale 73 mq
Rendita € 216,91.

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 70'500,00 diconsì Euro settantamilaquattrocento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del lotto 19 viene quantificato in € 63'500,00 diconsì Euro sessantatremilaquattrocento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "I")

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni.

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

LOTTO 20 - SOTTOTETTO AL TERZO PIANO

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di sottotetto al rustico al terzo piano inserito in un edificio in condominio dotato di ascensore (attualmente in stato di fermo per contenere le spese condominiali).

L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica nel contesto urbano dell'edificato con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è stato demolito e ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009.

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **NON ACCATASTATO – Sottotetto al terzo piano.**

Intestazione:



Quota di possesso **1/1**

Diritto di: **Proprietà**

Divisibilità dell'immobile: **NO**

Più probabile valore in libero mercato: € 15'000,00
diconsi euro quindicimila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 13'500,00
diconsi euro tredicimilacinquecento/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Il sottotetto è al "rustico", non sono stati realizzati gli impianti, la caldana, i pavimenti e alcune pareti sono state intonacate, mentre altre si presentano con il tavolato a vista. Attualmente il sottotetto è abusivo e necessita di una pratica edilizia per sanarlo e successivamente è necessario accatastarlo per poter predisporre la vendita all'asta.

Considerato le ampie dimensioni del sottotetto e le minime opere necessarie per dividerlo in due unità immobiliari, si è optato per formare due lotti. Le cantine del condominio sono cinque e gli appartamenti sono sedici, pertanto il sottotetto rende l'unità immobiliare di buona commerciabilità.

Attualmente il condominio è di un unico proprietario, pertanto non è stata prestata particolare attenzione all'individuazione delle aree esterne come parti private e parti comuni al fine di ridurre gli spazi comuni. Le parti comuni dell'immobile, oltre al vano scala, all'accesso carraio e allo spazio di manovra delle auto nel piano interrato, sono le seguenti: il giardino verso via Circonvallazione Nord, i posti auto al piano terra con accesso da via Torri e la porzione di interrato individuato nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato come cantina comune, ma attualmente utilizzata come posti auto interrati.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 365

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 367

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No Si se Si vedi pagina _____
- Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 369/370
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

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

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Dati ricavati dal fascicolo (certificato ipotecario) e dalle ispezioni ipotecarie:

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

153. Inquadramento dell'immobile lotto 20

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹²⁹³

Localizzazione¹²⁹⁴

- Provincia : Brescia (BS)
- Comune : Castrezzato CAP 25030
- Frazione :
- Località :
- Quartiere :
- Via/Piazza : Via Circonvallazione Nord
- Civico n. : n°9

Zona

- Urbana Centrale
- Semicentrale
- Periferica

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile¹²⁹⁵

- Residenziale
- Direzionale¹²⁹⁶
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario¹²⁹⁷
- Sportiva
- Agricolo
- locali deposito

Tipologia immobiliare¹²⁹⁸

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo¹²⁹⁹
- ristrutturato¹³⁰⁰
- seminuovo¹³⁰¹
- usato¹³⁰²
- rudere¹³⁰³

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹³⁰⁴

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale

- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato in condominio
- fabbricato a corte
- fabbricato a palazzina

Tipologia edilizia unità immobiliari¹³⁰⁵

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft¹³⁰⁶)
- villetta bifamigliare
- villino

- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)

- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- scuola materna
- sottotetto (locale di sgombero)

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- Struttura in elevazione : Muratura in laterizio
- Solai : Latero-cemento
- Copertura : Tetto in legno a vista con copertura in coppi/tegole in cotto
- Murature perimetrali : Laterizio
- Divisori tra unità : Laterizio
- Impianto elettrico : Non presente
- Finiture esterne : Tinteggiatura
- N. totale piani : 3 fuori terra oltre al sottotetto

- Dimensione**¹³⁰⁷
 - Piccola
 - Media
 - Grande

Criterio di misurazione

- SEL¹³¹¹ - Superficie Esterna Lorda
- SIL¹³¹² - Superficie Interna Lorda
- SIN¹³¹³ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

	Superficie	Indice mercantile ¹³¹⁴	Totale
Superficie principale			
<input checked="" type="checkbox"/> Terzo Piano	m ² 67,00	40 %	= m ² 26,80

Superficie commerciale¹³¹⁵

m² 26,80

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano¹³¹⁶ Terzo Piano - Sottotetto
- Ascensore¹³¹⁷
 - Presente
 - Assente
 - Vetustà dell'ascensore anno 2009
- N. servizi¹³¹⁸ 1
 - W.c. 1
 - Lavabo 1
 - Bidet 1
 - Doccia 1
 - Vasca
 - Vetustà del bagno

Impianti in dotazione

- Riscaldamento
 - Presente
 - Assente

Se presente indicare la tipologia

 - Centralizzato
 - Autonomo

Alimentazione:

 - metano
 - gas
 - olio combustibile
 - elettrico
 - pompa di calore
 - biocombustibili
 - teleriscaldamento

Elementi radianti:

- radiatori: alluminio
- aria

Condizionamento

- Presente
- Assente:

Se presente indicare se

- Totale:

Elettrico

- Presente:
- Assente

Idraulico

- Presente: A.C.S.
- Assente

Manutenzione fabbricato¹³¹⁹

- Minimo¹³²⁰
- Medio¹³²¹
- Massimo¹³²²

Manutenzione unità immobiliare¹³²³

- Minimo¹³²⁴
- Medio¹³²⁵
- Massimo¹³²⁶

Classe energetica

- Classe energetica
- Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia
- Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Esposizione prevalente dell'immobile¹³²⁷

- Minimo¹³²⁸
- Medio¹³²⁹
- Massimo¹³³⁰

Luminosità dell'immobile¹³³¹

- Minimo¹³³²
- Medio¹³³³
- Massimo¹³³⁴

- Panoramicità dell'immobile**¹³³⁵
- Minimo¹³³⁶
- Medio¹³³⁷
- Massimo¹³³⁸
- Funzionalità dell'immobile**¹³³⁹
- Minimo¹³⁴⁰
- Medio¹³⁴¹
- Massimo¹³⁴²
- Finiture dell'immobile**¹³⁴³
- Minimo¹³⁴⁴
- Medio¹³⁴⁵
- Massimo¹³⁴⁶

155. Audit documentale e Due Diligence lotto 20

155.1. Legittimità edilizia – urbanistica¹³⁴⁷

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 :

Edificio ricostruito con: Permesso di Costruire n°40 del 19/07/2006, variante con DIA n°23 del 06/05/2009 e agibilità n°12 richiesta in data 06/07/2009.

Titoli autorizzativi esaminati

Permesso di Costruire n°40/06 del 19 luglio 2006 “Ricostruzione del fabbricato” e variante con Denuncia Inizio Attività n°23/2009 del 06 maggio 2009.

- Certificato Agibilità
- Presente. Richiesto in data 06 luglio 2009 con il n°12 e rilasciato per silenzio assenso
- Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Castrezzato
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 22/12/2021

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico
- PGT Vigente: Zona T.U.C.A. Tessuto urbano consolidato di antica formazione – Art. 13 delle NTA

- | | |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| <input checked="" type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi della convenzione |

Limitazioni urbanistiche

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

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) 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: il sottotetto è stato rappresentato solo nelle sezioni degli elaborati grafici come superficie senza permanenza di persone, non è stata rappresentata la pianta e la distribuzione interna dei locali, pertanto il sottotetto è stato autorizzato come palco morto, mentre in realtà è stata realizzata una porta che rende accessibili i locali.

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

- No, perchè
- Sì, le altezze del fabbricato sono corrette rispetto al progetto presentato, pertanto non vi è un aumento di volume, è necessario effettuare un cambio di destinazione d'uso da sottotetto non praticabile a locale accessorio e il pagamento degli oneri comunali.

155.2. Rispondenza catastale ¹³⁴⁸

Immobile non accatastato.

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia_Territorio
 Da siti web: Sister Agenzia Entrate

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) 20/12/2021

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'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: il locale non è accatastato.

155.3. Verifica della titolarità¹³⁴⁹

testamento olografo.

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio : [REDACTED]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

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

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Si se Si quali
- Vincoli No
 Si se Si quali
- Oneri No
 Si se Si quali
- Pesi No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

locato:

Tipo di contratto:

€/anno:

Rata: mensile di €

Oneri accessori per spese condominiali:

Durata in anni:

Scadenza contratto:

Registrazione contratto:

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

Sì

No se No perchè

156. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 20 ¹³⁵⁰

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Per ridurre le spese condominiali è stato interrotto il funzionamento dell'ascensore nell'anno 2014, per poter utilizzare l'ascensore è necessario sostenere i costi per il collaudo e la stipula del contratto con la ditta per la verifica periodica dell'impianto, la stipula del contratto di manutenzione con ditta specializzata e la pratica di messa in esercizio agli enti competenti, inoltre è necessario sostenere gli eventuali costi per la sostituzione delle parti di ascensore per la messa in sicurezza dell'impianto (funi, batterie tampone, scheda gsm, etc.).
- Il certificato di prevenzione incendi per poter utilizzare le autorimesse risulta scaduto o non richiesto. Nella pratica edilizia è presente solo il parere di conformità antincendio con riferimento pratica VV.F. n°2394. E' necessario richiedere una "segnalazione di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio" ai sensi del D.P.R. 01/08/2011 n. 151, art. 4. Considerato che il parere di conformità era stato presentato nel 2009 utilizzando la vecchia normativa, molto probabilmente sarà necessario eseguire opere edilizie, acquistare attrezzature antincendio e cartellonistica al fine di poter ottemperare alla nuova normativa ed ottenere il certificato di prevenzione incendi.
- Nell'interrato è stata realizzata un'autorimessa abusiva, per sanare l'abuso è sufficiente rimuovere la basculante.
- L'onorario per presentare le pratiche presso gli enti competenti, i costi da sostenere per la realizzazione delle opere per la messa a norma delle autorimesse e della cantina comune al piano interrato, per la rimozione della basculante e per la rimessa in funzione dell'ascensore è di difficile

quantificazione in quanto non si conosce l'entità delle opere da realizzare per la messa a norma del piano interrato e si stima in circa euro 3.500,00 per unità immobiliare.

- Inoltre, il sottotetto nel progetto presentato non è accessibile, dal sopralluogo ho riscontrato che è stata realizzata una porta che ne permette l'accesso. Il locale è stato diviso con pareti in tavolato da 8/12 cm e in alcune pareti è stato posizionato un pannello in XPS di isolamento. I locali sono al "rustico", non sono stati realizzati gli impianti, la caldaia, i pavimenti e alcune pareti sono state intonacate, mentre altre si presentano con il tavolato a vista. Sono state valutate tutte le soluzioni tenendo in considerazione il costo per rendere il bene vendibile e l'ammontare del prezzo di vendita del bene. La soluzione più appetibile è procedere con la pratica di sanatoria presso il comune di Castrezzato per trasformarlo in ripostiglio, accatastare i locali con la categoria C/2 e formare due lotti di vendita.
- Onorario per la pratica edilizia per regolarizzare il sottotetto, onorario per l'accatastamento comprensivo degli oneri comunali ammontano a circa € 15.000,00.

157. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 20

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

158. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 20

- Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021
- Conferimento incarico: 02/12/2021
- Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022
- Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022
- Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022
- Verifica titolarità (archivio notarile): atto di identificazione catastale
- Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Castrezzato: I e II sopralluogo in data 12/01/2022 e 9/03/2022
- Accesso atti Comune di Castrezzato: 22/12/2021
- Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

159. Analisi estimativa lotto 20

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

La valutazione è redatta secondo i requisiti previsti dal presente metodo di stima senza assunzioni limitative di alcun genere.

Condizioni limitative

Non si riscontrano condizioni limitanti all’incarico dettate dalla committenza, né dal sottoscritto, né alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso¹³⁵¹ (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

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

MCA¹³⁵² con nr. ___ comparabili

Sistema di Stima¹³⁵³

MCA + Sistema di Stima con nr. _3_ comparabili

Sistema di ripartizione¹³⁵⁴

Analisi di regressione semplice¹³⁵⁵ con nr. ____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Finanziario¹³⁵⁶

Capitalizzazione diretta¹³⁵⁷

Capitalizzazione finanziaria¹³⁵⁸

Analisi del flusso di cassa scontato¹³⁵⁹

Dei costi¹³⁶⁰

160. Riepilogo dei valori di stima lotto 20

Per quanto concerne gli immobili identificati:

L'immobile non è accatastato, per poter vendere il lotto all'asta è necessario effettuare la pratica di sanatoria e successivamente accatastare l'immobile

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 15'000,00 diconsì Euro quindicimila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del lotto 20 viene quantificato in € 13'500,00 diconsì Euro tredicimilacinquecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "I")

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni.

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

LOTTO 21 - SOTTOTETTO AL TERZO PIANO

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di sottotetto al rustico al terzo piano inserito in un edificio in condominio dotato di ascensore (attualmente in stato di fermo per contenere le spese condominiali).

L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica nel contesto urbano dell'edificato con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è stato demolito e ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009.

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **NON ACCATASTATO – Sottotetto al terzo piano.**

Intestazione:



Quota di possesso **1/1**

Diritto di: **Proprietà**

Divisibilità dell'immobile: **NO**

Più probabile valore in libero mercato: € 41'500,00
diconsi euro quarantunomilacinquecento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 37'000,00
diconsi euro trentasettemila/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Il sottotetto è al "rustico", non sono stati realizzati gli impianti, la caldana, i pavimenti e alcune pareti sono state intonacate, mentre altre si presentano con il tavolato a vista. Attualmente il sottotetto è abusivo e necessita di una pratica edilizia per sanarlo e successivamente è necessario accatastarlo per poter predisporre la vendita all'asta.

Considerato le ampie dimensioni del sottotetto e le minime opere necessarie per dividerlo in due unità immobiliari, si è optato per formare due lotti. Le cantine del condominio sono cinque e gli appartamenti sono sedici, pertanto il sottotetto rende l'unità immobiliare di buona commerciabilità.

Attualmente il condominio è di un unico proprietario, pertanto non è stata prestata particolare attenzione all'individuazione delle aree esterne come parti private e parti comuni al fine di ridurre gli spazi comuni. Le parti comuni dell'immobile, oltre al vano scala, all'accesso carraio e allo spazio di manovra delle auto nel piano interrato, sono i seguenti: il giardino verso via Circonvallazione Nord, i posti auto al piano terra con accesso da via Torri e la porzione di interrato individuato nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato come cantina comune ma attualmente utilizzata come posti auto interrati.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 382

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 384

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	386/387
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____

Limitazioni

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

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Dati ricavati dal fascicolo (certificato ipotecario) e dalle ispezioni ipotecarie:

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

161. Inquadramento dell'immobile lotto 21

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹³⁶¹

Localizzazione¹³⁶²

<input checked="" type="checkbox"/> Provincia	:	Brescia (BS)
<input checked="" type="checkbox"/> Comune	:	Castrezzato CAP 25030
<input type="checkbox"/> Frazione	:	
<input type="checkbox"/> Località	:	
<input type="checkbox"/> Quartiere	:	
<input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza	:	Via Circonvallazione Nord
<input checked="" type="checkbox"/> Civico n.	:	n°9

Zona

<input checked="" type="checkbox"/> Urbana	<input checked="" type="checkbox"/> Centrale
	<input type="checkbox"/> Semicentrale
	<input type="checkbox"/> Periferica

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile¹³⁶³

- Residenziale
- Direzionale¹³⁶⁴
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario¹³⁶⁵
- Sportiva
- Agricolo
- locali deposito

Tipologia immobiliare¹³⁶⁶

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo¹³⁶⁷
- ristrutturato¹³⁶⁸
- seminuovo¹³⁶⁹
- usato¹³⁷⁰
- rudere¹³⁷¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹³⁷²

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale

- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato in condominio
- fabbricato a corte
- fabbricato a palazzina

Tipologia edilizia unità immobiliari¹³⁷³

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft¹³⁷⁴)
- villetta bifamigliare
- villino

- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)

- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- scuola materna
- sottotetto (locale di sgombero)

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : Muratura in laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai | : Latero-cemento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura | : Tetto in legno a vista con copertura in coppi/tegole in cotto |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali | : Laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità | : Laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico | : Non presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne | : Tinteggiatura |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani | : 3 fuori terra oltre al sottotetto |
| <input checked="" type="checkbox"/> Dimensione ¹³⁷⁵ | <input type="checkbox"/> Piccola |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Media |
| | <input type="checkbox"/> Grande |

Criterio di misurazione

- SEL¹³⁷⁹ - Superficie Esterna Lorda
- SIL¹³⁸⁰ - Superficie Interna Lorda
- SIN¹³⁸¹ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

	Superficie	Indice mercantile ¹³⁸²	Totale
Superficie principale			
<input checked="" type="checkbox"/> Terzo Piano	m ² 127,60	40 %	= m ² 51,04

Superficie commerciale¹³⁸³

m² 51,04

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano¹³⁸⁴ Terzo Piano - Sottotetto
- Ascensore¹³⁸⁵
 - Presente
 - Assente
 - Vetustà dell'ascensore anno 2009
- N. servizi¹³⁸⁶ 1
 - W.c. 1
 - Lavabo 1
 - Bidet 1
 - Doccia 1
 - Vasca
 - Vetustà del bagno

Impianti in dotazione

- Riscaldamento
 - Presente
 - Assente

Se presente indicare la tipologia

 - Centralizzato
 - Autonomo

Alimentazione:

 - metano
 - gas
 - olio combustibile
 - elettrico
 - pompa di calore
 - biocombustibili
 - teleriscaldamento

Elementi radianti:

- radiatori: alluminio
- aria

Condizionamento

- Presente
- Assente:

Se presente indicare se

- Totale:

Elettrico

- Presente:
- Assente

Idraulico

- Presente: A.C.S.
- Assente

Manutenzione fabbricato¹³⁸⁷

- Minimo¹³⁸⁸
- Medio¹³⁸⁹
- Massimo¹³⁹⁰

Manutenzione unità immobiliare¹³⁹¹

- Minimo¹³⁹²
- Medio¹³⁹³
- Massimo¹³⁹⁴

Classe energetica

- Classe energetica
- Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia
- Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Esposizione prevalente dell'immobile¹³⁹⁵

- Minimo¹³⁹⁶
- Medio¹³⁹⁷
- Massimo¹³⁹⁸

Luminosità dell'immobile¹³⁹⁹

- Minimo¹⁴⁰⁰
- Medio¹⁴⁰¹
- Massimo¹⁴⁰²

- Panoramicità dell'immobile**¹⁴⁰³
- Minimo¹⁴⁰⁴
- Medio¹⁴⁰⁵
- Massimo¹⁴⁰⁶
- Funzionalità dell'immobile**¹⁴⁰⁷
- Minimo¹⁴⁰⁸
- Medio¹⁴⁰⁹
- Massimo¹⁴¹⁰
- Finiture dell'immobile**¹⁴¹¹
- Minimo¹⁴¹²
- Medio¹⁴¹³
- Massimo¹⁴¹⁴

163. Audit documentale e Due Diligence lotto 21

163.1. Legittimità edilizia – urbanistica¹⁴¹⁵

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 :

Edificio ricostruito con: Permesso di Costruire n°40 del 19/07/2006, variante con DIA n°23 del 06/05/2009 e agibilità n°12 richiesta in data 06/07/2009.

Titoli autorizzativi esaminati

Permesso di Costruire n°40/06 del 19 luglio 2006 “Ricostruzione del fabbricato” e variante con Denuncia

Inizio Attività n°23/2009 del 06 maggio 2009.

- Certificato Agibilità
- Presente. Richiesto in data 06 luglio 2009 con il n°12 e rilasciato per silenzio assenso
- Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Castrezzato
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 22/12/2021

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico
- PGT Vigente: Zona T.U.C.A. Tessuto urbano consolidato di antica formazione – Art. 13 delle NTA

- | | |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| <input checked="" type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi della convenzione |

Limitazioni urbanistiche

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

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) 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: il sottotetto è stato rappresentato solo nelle sezioni degli elaborati grafici come superficie senza permanenza di persone, non è stata rappresentata la pianta e la distribuzione interna dei locali, pertanto il sottotetto è stato autorizzato come palco morto mentre in realtà è stata realizzata una porta che rende accessibili i locali.

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

- No, perchè
- Sì, le altezze del fabbricato sono corrette rispetto al progetto presentato, pertanto non vi è un aumento di volume, è necessario effettuare un cambio di destinazione d'uso da sottotetto non praticabile a locale accessorio.

163.2. Rispondenza catastale ¹⁴¹⁶

Immobile non accatastato.

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia_Territorio
 Da siti web: Sister Agenzia Entrate

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) 20/12/2021

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'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: il locale non è accatastato.

163.3. Verifica della titolarità¹⁴¹⁷

testamento olografo.

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio : [REDACTED]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

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

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Si se Si quali
- Vincoli No
 Si se Si quali
- Oneri No
 Si se Si quali
- Pesi No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

locato:

Tipo di contratto:

€/anno:

Rata: mensile di €

Oneri accessori per spese condominiali:

Durata in anni:

Scadenza contratto:

Registrazione contratto:

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

Sì

No se No perchè

164. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 21 ¹⁴¹⁸

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Per ridurre le spese condominiali è stato interrotto il funzionamento dell'ascensore nell'anno 2014, per poter utilizzare l'ascensore è necessario sostenere i costi per il collaudo e la stipula del contratto con la ditta per la verifica periodica dell'impianto, la stipula del contratto di manutenzione con ditta specializzata e la pratica di messa in esercizio agli enti competenti, inoltre è necessario sostenere gli eventuali costi per la sostituzione delle parti di ascensore per la messa in sicurezza dell'impianto (funi, batterie tampone, scheda gsm, etc.).
- Il certificato di prevenzione incendi per poter utilizzare le autorimesse risulta scaduto o non richiesto. Nella pratica edilizia è presente solo il parere di conformità antincendio con riferimento pratica VV.F. n°2394. E' necessario richiedere una "segnalazione di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio" ai sensi del D.P.R. 01/08/2011 n. 151, art. 4. Considerato che il parere di conformità era stato presentato nel 2009 utilizzando la vecchia normativa, molto probabilmente sarà necessario eseguire opere edilizie, acquistare attrezzature antincendio e cartellonistica al fine di poter ottemperare alla nuova normativa ed ottenere il certificato di prevenzione incendi.
- Nell'interrato è stata realizzata un'autorimessa abusiva, per sanare l'abuso è sufficiente rimuovere la basculante.
- L'onorario per presentare le pratiche presso gli enti competenti, i costi da sostenere per la realizzazione delle opere per la messa a norma delle autorimesse e della cantina comune al piano interrato, per la rimozione della basculante e per la rimessa in funzione dell'ascensore è di difficile

quantificazione in quanto non si conosce l'entità delle opere da realizzare per la messa a norma del piano interrato e si stima in circa euro 3.500,00 per unità immobiliare.

- Inoltre, il sottotetto nel progetto presentato non è accessibile, dal sopralluogo ho riscontrato che è stata realizzata una porta che ne permette l'accesso. Il locale è stato diviso con pareti in tavolato da 8/12 cm e in alcune pareti è stato posizionato un pannello in XPS di isolamento. I locali sono al "rustico", non sono stati realizzati gli impianti, la caldaia, i pavimenti e alcune pareti sono state intonacate, mentre altre si presentano con il tavolato a vista. Sono state valutate tutte le soluzioni tenendo in considerazione il costo per rendere il bene vendibile e l'ammontare del prezzo di vendita del bene. La soluzione più appetibile è procedere con la pratica di sanatoria presso il comune di Castrezzato per trasformarlo in ripostiglio, accatastare i locali con la categoria C/2 e formare due lotti di vendita.
- Onorario per la pratica edilizia per regolarizzare il sottotetto, onorario per l'accatastamento comprensivo degli oneri comunali ammontano a circa € 11.000,00.

165. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 21

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

166. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 21

- Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021
- Conferimento incarico: 02/12/2021
- Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022
- Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022
- Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022
- Verifica titolarità (archivio notarile): atto di identificazione catastale
- Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Castrezzato: I e II sopralluogo in data 12/01/2022 e 9/03/2022
- Accesso atti Comune di Castrezzato: 22/12/2021
- Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

167. Analisi estimativa lotto 21

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

La valutazione è redatta secondo i requisiti previsti dal presente metodo di stima senza assunzioni limitative di alcun genere.

Condizioni limitative

Non si riscontrano condizioni limitanti all’incarico dettate dalla committenza, né dal sottoscritto, né alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso¹⁴¹⁹ (HBU_ Highest and Best Use)

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

- Sì
 No

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
- MCA¹⁴²⁰ con nr. ___ comparabili
 - Sistema di Stima¹⁴²¹

 - MCA + Sistema di Stima con nr. 3 comparabili

 - Sistema di ripartizione¹⁴²²
 - Analisi di regressione semplice¹⁴²³ con nr. ____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

 - Finanziario¹⁴²⁴
 - Capitalizzazione diretta¹⁴²⁵
 - Capitalizzazione finanziaria¹⁴²⁶
 - Analisi del flusso di cassa scontato¹⁴²⁷

 - Dei costi¹⁴²⁸

168. Riepilogo dei valori di stima lotto 21

Per quanto concerne gli immobili identificati:

L'immobile non è accatastato, per poter vendere il lotto all'asta è necessario effettuare la pratica di sanatoria e successivamente accatastare l'immobile

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 41'500,00 diconsì Euro quarantunomilacinquecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del lotto 21 viene quantificato in € 37'000,00 diconsì Euro trentasettemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "I")

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni.

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

LOTTO 22 – RUDERI COSTITUITI DA APPARTAMENTI, AUTORIMESSE, STALLA, POLLAIO E CONCIMAIA

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di ruderi costituiti da un nucleo rurale composto da quattro appartamenti, tre autorimesse, una concimaia e un pollaio in stato di abbandono.

Gli edifici sono ubicati nella strada vicinale del Vallio in località Roccolo nella zona nord-ovest del Comune di Desenzano del Garda nei pressi dell'ospedale. Gli edifici si trovano in zona collinare a circa due km dal centro storico e dal lago, in posizione strategica.

Ubicazione **DESENZANO DEL GARDA (BS), Strada Vicinale del Vallio snc
località Roccolo**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 7 - particella 51 sub 1 – Autorimessa piano terra.
SEZ. NCT - Fg. 7 - particella 51 sub 2 – Autorimessa piano terra.
SEZ. NCT - Fg. 7 - particella 51 sub 3 – Appartamento primo piano.
SEZ. NCT - Fg. 7 - particella 52 sub 2 – Appartamento/fienile piano terra.
SEZ. NCT - Fg. 7 - particella 52 sub 3 – Appartamento piano terra/primo.
SEZ. NCT - Fg. 7 - particella 52 sub 4 – Autorimessa piano terra.
SEZ. NCT - Fg. 7 - particella 52 sub 5 – Stalla, portico e ripostiglio piano seminterrato.
SEZ. NCT - Fg. 7 - particella 52 sub 6 – Appartamento piano primo.
SEZ. NCT - Fg. 7 - particella 53 – Concimaia.
SEZ. NCT - Fg. 7 - particella 54 – Pollaio.**

Intestazione:



Quota di possesso **2/12**

Diritto di: **Proprietà**

Divisibilità dell'immobile: **NO**

**Più probabile valore in libero mercato: € 185'000,00
diconsi euro centottantacinquemila/00**

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 166'500,00
diconsi euro centsessantaseimilacinquecento/00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado l'immobile presenti evidenti segni del tempo, si presenta in stato di abbandono, la tipologia di immobile è ideale per qualsiasi tipo di struttura, destinazione e attività, dalla suddivisione in più unità abitative residenziali, strutture turistico ricettive quali B&B, affitta camere o agriturismo.

I numerosi immobili simili presenti nel territorio di Desenzano del Garda e considerato che la quota di proprietà è 2/12 si ritiene l'unità immobiliare di scarsa commerciabilità.

Audit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia Si No se No vedi pagina
- Conformità catastale Si No se No vedi pagina
- Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No Si se Si
- Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 406
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

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

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Dati ricavati dal fascicolo (certificato ipotecario) e dalle ispezioni ipotecarie:

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

169. Inquadramento dell'immobile lotto 22

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹⁴²⁹

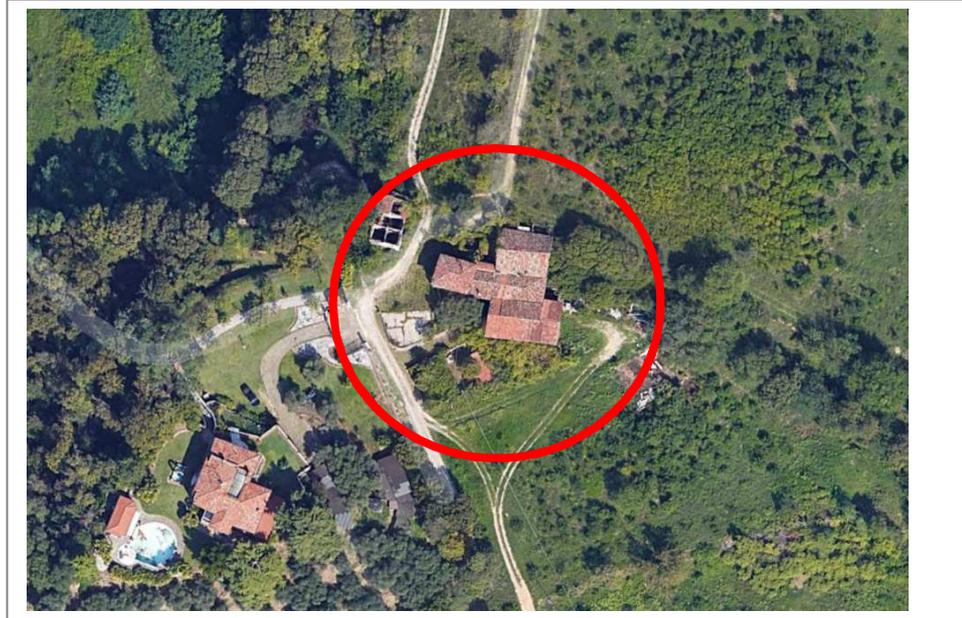
Localizzazione¹⁴³⁰

- Provincia : Brescia (BS)
- Comune : Desenzano del Garda CAP 25015
- Frazione :
- Località : Roccolo
- Quartiere :
- Via/Piazza : Strada Vicinale del Vallo
- Civico n. : snc

Zona

- Urbana
- Centrale
- Semicentrale
- Periferica

Mappa geografica



- Destinazione urbanistica dell'immobile¹⁴³¹
 - Residenziale
 - Direzionale¹⁴³²
 - Commerciale
 - Turistico – ricettivo
 - Industriale
 - Artigianale
 - Terziario¹⁴³³
 - Sportiva
 - Agricolo
 - locali deposito

- Tipologia immobiliare¹⁴³⁴

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo¹⁴³⁵
- ristrutturato¹⁴³⁶
- seminuovo¹⁴³⁷
- usato¹⁴³⁸
- rudere¹⁴³⁹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹⁴⁴⁰

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato in condominio
- fabbricato a corte
- fabbricato a palazzina

Tipologia edilizia unità immobiliari¹⁴⁴¹

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft¹⁴⁴²)
- villetta bifamigliare
- villino
- stalla
- concimaia
- pollaio

- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)

- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- scuola materna

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : Muratura in mattoni pieni |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai | : Legno (parzialmente crollati) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura | : Tetto in legno con copertura in coppi (parzialmente crollata) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali | : Muratura in mattoni pieni |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità | : Laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni | : Serramenti in legno con vetro singolo e parte in scuri e parte in avvolgibili in legno (alcuni sono mancanti) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni | : Legno |

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : Non è stato possibile vedere l'interno dei locali perché l'immobile è pericolante |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : Non è stato possibile verificare i locali in quanto l'immobile è pericolante |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | : Non presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario | : Non è stato possibile verificare i locali in quanto l'immobile è pericolante |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas | : Non è stato possibile verificare i locali in quanto l'immobile è pericolante |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico | : Non è stato possibile verificare i locali in quanto l'immobile è pericolante |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne | : In parte tinteggiato e in parte l'intonaco è caduto e vi sono i mattoni a vista |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani | : 2/3 fuori terra |
| <input checked="" type="checkbox"/> Dimensione ¹⁴⁴³ | <input type="checkbox"/> Piccola
<input checked="" type="checkbox"/> Media
<input type="checkbox"/> Grande |

170. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 22

DATO IMMOBILIARE¹⁴⁴⁴

Descrizione sintetica dell'immobile staggito¹⁴⁴⁵: Gli immobili si trovano in strada del Vallio e sono costituiti da:

- Il corpo di fabbrica principale identificato con il mappale n°52 che è adibito a stalla con portico e ripostiglio al piano seminterrato, locali adibiti ad abitazione e fienile al piano terra e locali adibiti ad abitazione al primo piano.
- Il corpo secondario identificato con il mappale n°51 che è adibito ad autorimessa al piano terra e locali adibiti ad abitazione al primo piano.
- L'immobile identificato con il mappale n°53 è costituito da una concimaia.
- L'immobile identificato con il mappale n°54 è costituito da un pollaio realizzato con muri in mattoni, tetto in legno e copertura in coppi con antistante porticato.

Il corpo principale identificato con il mappale n°52 è costituito al piano seminterrato da portico e stalla di superficie commerciale di circa mq 160,40 ed altezza di circa 4,00 ml e ripostiglio di superficie commerciale di circa 92,50 mq e altezza di 2,37 ml. Il piano terra è costituito da locali abitativi e fienile di superficie

commerciale di circa mq 463,00. Le altezze dei locali sono variabili da 2,77 a 3,45 ml ed è presente un' autorimessa di superficie commerciale di 14,50 mq e altezza di 3,25 ml. Il primo piano è costituito da locali abitativi di superficie commerciale di circa mq 295,00 e le altezze dei locali sono variabili da 2,80 a 3,10 ml. Inoltre, l'immobile è dotato di un'area pertinenziale di circa 1'250,00 mq; a ovest dell'area è presente una stradina sterrata a servizio delle unità immobiliari oggetto di stima e di un complesso immobiliare adiacente di altra proprietà, mentre la restante parte dell'area si presenta ad incolto. Alla data del sopralluogo nell'area vi era la presenza di numerosi asini di cui non si conosce la proprietà.

L'immobile identificato con il mappale n°51 è costituito al piano terra da due autorimesse di superficie commerciale di circa mq 86,50 ed altezza di circa 3,25 ml. Il primo piano è costituito da locali abitativi di superficie commerciale di circa mq 92,50 e altezza di 2,90 ml.

L'immobile identificato con il mappale n°53 è costituito da una concimaia di superficie di circa mq 27,50 ed altezza di circa 3,20 ml.

L'immobile identificato con il mappale n°54 è costituito da un pollaio di superficie commerciale di circa mq 21,00 ed altezza di circa 3,05 ml con antistante porticato di superficie commerciale di circa 12 mq.

Tutti gli immobili si trovano in cattivo stato di manutenzione e conservazione ed in stato di abbandono. Gli immobili sono pericolanti, pertanto non è stato possibile verificare il livello di finiture, la tipologia di pavimenti e se sono presenti l'impianto termico, sanitario e elettrico. Considerato lo stato dell'immobile che necessita di ristrutturazione pesante, si ritiene ininfluenza ai fini della redazione della stima.

Identificazione catastale¹⁴⁴⁶

Comune Censuario Desenzano del Garda (BS)

Tipologia Catasto Terreni
 Fabbricati

Edificio principale mappale n°52:

Identificativo Appartamento Sezione NCT
 Foglio 7
 Particella 52
 Subalterno 2

Identificativo Appartamento Sezione NCT
 Foglio 7
 Particella 52
 Subalterno 3

Identificativo Autorimessa Sezione NCT
 Foglio 7
 Particella 52
 Subalterni 4

Identificativo Autorimessa Sezione NCT
 Foglio 7
 Particella 52
 Subalterni 5

Identificativo Appartamento Sezione NCT
 Foglio 7

- Particella 52
- Subalterno 6

Edificio secondario mappale n°51:

- Identificativo Autorimessa
 - Sezione NCT
 - Foglio 7
 - Particella 51
 - Subalterni 1
- Identificativo Autorimessa
 - Sezione NCT
 - Foglio 7
 - Particella 51
 - Subalterni 2
- Identificativo Appartamento
 - Sezione NCT
 - Foglio 7
 - Particella 51
 - Subalterno 3

Locali accessori (concimaia) mappale n°53:

- Identificativo Concimaia
 - Sezione NCT
 - Foglio 7
 - Particella 53
 - Subalterni 1

Locali accessori (pollaio) mappale n°54:

- Identificativo Concimaia
 - Sezione NCT
 - Foglio 7
 - Particella 54
 - Subalterni 1

Confini

Confini catastali proprietà

- Nord altra proprietà mapp. 22 e 23
- Sud altra proprietà mapp. 55 e 68
- Est altra proprietà mapp. 20, 22 e 55
- Ovest altra proprietà mapp. 48, 68 e 135
- inferiore
- superiore

Consistenza

- Rilievo
 - Interno
 - Solo esterno (rilievo parziale, edificio pericolante e presenza di vegetazione infestante)
- Diretto in loco
 - Collaboratore
- Data del sopralluogo
 - sopralluogo il 19 gennaio 2022

Desunto graficamente da:

- Planimetria catastale estratto mappa
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- SEL¹⁴⁴⁷ - Superficie Esterna Lorda
 SIL¹⁴⁴⁸ - Superficie Interna Lorda
 SIN¹⁴⁴⁹ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

		Superficie	Indice mercantile ¹⁴⁵⁰		Totale
Superficie Immobile principale mappale n°52					
<input checked="" type="checkbox"/> Piano seminterrato/terra/primo	m ²	918,40	100 %	= m ²	918,40
Superficie secondarie					
Ripostiglio e autorimessa	m ²	107,00	50 %	= m ²	53,50
Area verde	m ²	1'250,00	3 %	= m ²	37,50

		Superficie	Indice mercantile ¹⁴⁵¹		Totale
Superficie Immobile mappale n°51					
<input checked="" type="checkbox"/> Piano primo	m ²	92,50	100 %	= m ²	92,50
Superficie secondarie					
Piano terra Autorimessa	m ²	86,50	50 %	= m ²	43,25

		Superficie	Indice mercantile ¹⁴⁵²		Totale
Superficie Immobile mappale n°53 (concimaia)					
<input checked="" type="checkbox"/> Piano terra	m ²	27,50	3 %	= m ²	0,83

		Superficie	Indice mercantile ¹⁴⁵³		Totale
Superficie Immobile mappale n°54 (pollaio)					
<input checked="" type="checkbox"/> Piano terra	m ²	21,00	100 %	= m ²	21,00
Superficie secondarie					
Portico	m ²	12,00	50 %	= m ²	6,00

Superficie commerciale¹⁴⁵⁴

m² 1'172,98

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano¹⁴⁵⁵

Ascensore¹⁴⁵⁶

- Presente
 Assente
 Vetustà

N. servizi¹⁴⁵⁷

- W.c.
 Lavabo
 Bidet
 Doccia
 Vasca
 Vetustà

Impianti in dotazione

Riscaldamento

- Presente
 Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
 Autonomo

Alimentazione:

- metano
 gas
 olio combustibile
 elettrico
 pompa di calore
 biocombustibili
 teleriscaldamento

Elementi radianti:

- radiatori: alluminio
 aria

Condizionamento

- Presente
 Assente:

Se presente indicare se

- Totale:

Elettrico

- Presente: ad incasso
 Assente

Idraulico

- Presente: A.C.S.
 Assente

Manutenzione fabbricato¹⁴⁵⁸

- Minimo¹⁴⁵⁹
 Medio¹⁴⁶⁰
 Massimo¹⁴⁶¹

Manutenzione unità immobiliare¹⁴⁶²

- Minimo¹⁴⁶³
 Medio¹⁴⁶⁴
 Massimo¹⁴⁶⁵

Classe energetica

- Classe energetica
 Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia
 Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Esposizione prevalente dell'immobile¹⁴⁶⁶

- Minimo¹⁴⁶⁷
 Medio¹⁴⁶⁸
 Massimo¹⁴⁶⁹

Luminosità dell'immobile¹⁴⁷⁰

- Minimo¹⁴⁷¹
 Medio¹⁴⁷²
 Massimo¹⁴⁷³

Panoramicità dell'immobile¹⁴⁷⁴

- Minimo¹⁴⁷⁵
 Medio¹⁴⁷⁶
 Massimo¹⁴⁷⁷

Funzionalità dell'immobile¹⁴⁷⁸

- Minimo¹⁴⁷⁹
 Medio¹⁴⁸⁰
 Massimo¹⁴⁸¹

Finiture dell'immobile¹⁴⁸²

- Minimo¹⁴⁸³
 Medio¹⁴⁸⁴
 Massimo¹⁴⁸⁵

171. Audit documentale e Due Diligence lotto 22

171.1. Legittimità edilizia – urbanistica¹⁴⁸⁶

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 : Fabbricati realizzati nel XIX secolo

Edificio ricostruito con:

Titoli autorizzativi esaminati

A seguito della richiesta di accesso agli atti non sono state trovate pratiche edilizie presentate per i fabbricati oggetto di perizia.

Certificato Agibilità Presente
 Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Desenzano del Garda
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 14/12/2021

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT Vigente: Zona “Cascine patrimonio edilizio esterno al TUC” – Art. 39.1 delle NTA
- Convenzione Urbanistica No
- Cessioni diritti edificatori No
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
 Si se Si quali
- Vincoli ambientali No
 Si se Si quali
- Vincoli paesaggistici No
 Si se Si quali

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) 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. Non vi sono pratiche edilizie presentate presso il comune di Desenzano del Garda.
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perchè
- Si,

171.2. Rispondenza catastale ¹⁴⁸⁷

Immobile "Principale" identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 7 particella 52

Sub. 2 categoria A/4 classe 2 consistenza 10,5 vani Sup. Catastale: Totale 323 mq
Rendita € 542,28

Sub. 3 categoria A/4 classe 2 consistenza 3,5 vani Sup. Catastale: Totale 92 mq
Rendita € 180,76

Sub. 4 categoria C/6 classe 2 consistenza 11 mq Sup. Catastale: Totale 11 mq
Rendita € 46,02

Sub. 5 categoria C/6 classe 1 consistenza 75 mq Sup. Catastale: Totale 75 mq
Rendita € 267,27

Sub. 6 categoria A/4 classe 2 consistenza 8,5 vani Sup. Catastale: Totale 218 mq
Rendita € 438,99

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 7 particella 51

Sub. 1 categoria C/6 classe 2 consistenza 37 mq Sup. Catastale: Totale 37 mq
Rendita € 154,78

Sub. 2 categoria C/6 classe 2 consistenza 34 mq Sup. Catastale: Totale 34 mq
Rendita € 142,23

Sub. 3 categoria A/4 classe 2 consistenza 6,0 vani Sup. Catastale: Totale 92 mq
Rendita € 309,87

Immobile (concimaia) identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 7 particella 53

Categoria C/2 classe 1 consistenza 22 mq Sup. Catastale: Totale 27 mq
Rendita € 63,63

Immobile (pollaio) identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 7 particella 53

Categoria C/2 classe 1 consistenza 20 mq Sup. Catastale: Totale 23 mq
Rendita € 57,84

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di
Brescia_Territorio
 Da siti web: Sister Agenzia Entrate

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) 20/12/2021

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'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, come detto in precedenza, l'immobile è pericolante, inoltre la fitta vegetazione infestante non ha permesso di effettuare un rilievo esterno per verificare la regolarità. Da una parziale analisi visiva esterna e considerato che non sono state realizzate opere nel corso degli anni si presume che l'accatastamento sia stato effettuato sullo stato di fatto e dovrebbe essere conforme all'esistente.

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

Si se Si quali

Gravami

No

Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

locato:

Tipo di contratto:

€/anno:

Rata:

Oneri accessori per spese condominiali:

Durata in anni:

Scadenza contratto:

Registrazione contratto:

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

Si

No se No perchè

172 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 22 ¹⁴⁸⁹

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Dall'atto di compravendita non si evidenziano oneri o vincoli a carico dell'acquirente. Vi è la servitù di acqua potabile con pozzo che serve anche i mappali 49 e 68. Dal sopralluogo ho rilevato che la stradina sterrata di accesso alla proprietà è utilizzata anche dai proprietari del fabbricato insistente sul mappale n°68, sull'atto di compravendita non è indicato il diritto di passaggio, pertanto si ritiene vi sia un diritto di passaggio apparente.

172. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 22

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

173. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 22

- Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021
- Conferimento incarico: 02/12/2021
- Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022
- Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022
- Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022
- Verifica titolarità (due atti di compravendita archivio notarile): 06/12/2021
- Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Desenzano del Garda 19/01/2022
- Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

174. Analisi estimativa lotto 22

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

La valutazione è redatta secondo i requisiti previsti dal presente metodo di stima senza assunzioni limitative di alcun genere.

Condizioni limitative

Non si riscontrano condizioni limitanti all'incarico dettate dalla committenza, né dal sottoscritto, né alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso¹⁴⁹⁰ (HBU_ Highest and Best Use)

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

- Sì
 No

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
- MCA¹⁴⁹¹ con nr. ___ comparabili
 - Sistema di Stima¹⁴⁹²
 - MCA + Sistema di Stima con nr. _3_ comparabili
 - Sistema di ripartizione¹⁴⁹³
 - Analisi di regressione semplice¹⁴⁹⁴ con nr. ____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
- Finanziario¹⁴⁹⁵
- Capitalizzazione diretta¹⁴⁹⁶
 - Capitalizzazione finanziaria¹⁴⁹⁷
 - Analisi del flusso di cassa scontato¹⁴⁹⁸
- Dei costi¹⁴⁹⁹

175. Riepilogo dei valori di stima lotto 22

Per quanto concerne gli immobili identificati:

“Immobile princilape” NCT Foglio 7 particella 52

- Sub. 2 categoria A/4 classe 2 consistenza 10,5 vani Sup. Catastale: Totale 323 mq

Rendita € 542,28

☒ Sub. 3 categoria A/4 classe 2 consistenza 3,5 vani Sup. Catastale: Totale 92 mq
Rendita € 180,76

☒ Sub. 4 categoria C/6 classe 2 consistenza 11 mq Sup. Catastale: Totale 11 mq
Rendita € 46,02

☒ Sub. 5 categoria C/6 classe 1 consistenza 75 mq Sup. Catastale: Totale 75 mq
Rendita € 267,27

☒ Sub. 6 categoria A/4 classe 2 consistenza 8,5 vani Sup. Catastale: Totale 218 mq
Rendita € 438,99

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 7 particella 51

☒ Sub. 1 categoria C/6 classe 2 consistenza 37 mq Sup. Catastale: Totale 37 mq
Rendita € 154,78

☒ Sub. 2 categoria C/6 classe 2 consistenza 34 mq Sup. Catastale: Totale 34 mq
Rendita € 142,23

☒ Sub. 3 categoria A/4 classe 2 consistenza 6,0 vani Sup. Catastale: Totale 92 mq
Rendita € 309,87

Immobile "concimaia" identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 7 particella 53

☒ Categoria C/2 classe 1 consistenza 22 mq Sup. Catastale: Totale 27 mq
Rendita € 63,63

Immobile "pollaio" identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 7 particella 53

☒ Categoria C/2 classe 1 consistenza 20 mq Sup. Catastale: Totale 23 mq
Rendita € 57,84

Il più probabile valore in libero mercato della quota di 2/12 di proprietà viene di fatto quantificato in € 185'000,00 diconsì Euro centottantacinquemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")

Il più probabile valore di mercato della quota di 2/12 di proprietà in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del lotto 22 viene quantificato in € 166'500,00 diconsì Euro centosessantaseimilacinquecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "I")

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni.

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

176. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Arch. Matteo Mazza C.F. MZZMTT80H04B157X iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652.

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: 05 Maggio 2022

177. Note di riferimento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹² *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 *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.*

¹⁷ *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.*

¹⁸ *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.*

¹⁹ *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.*

²⁰ *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*

²¹ *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.*

²² *Rapporto mercantile superficario (π): 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: $\pi = p_i : p_1$*

²³ *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 (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$*

²⁴ *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).*

²⁵ *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.*

²⁶ *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

²⁷ *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).*

²⁸ *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.*

²⁹ *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).*

³⁰ *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.*

³¹ *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).*

³² *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

³³ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

³⁴ *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.*

³⁵ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

³⁶ *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.*

³⁷ *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.*

³⁸ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

³⁹ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁴⁰ *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.*

⁴¹ *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.*

⁴² *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

⁴³ *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).*

⁴⁴ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

⁴⁵ *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.*

⁴⁶ *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.*

⁴⁷ *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).*

⁴⁸ *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.*

⁴⁹ *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.*

⁵⁰ *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.*

⁵¹ *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).*

⁵² *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

⁵³ *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

⁵⁴ *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.*

⁵⁵ *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.

⁵⁶ *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.*

⁵⁷ *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.*

⁵⁸ *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.*

⁵⁹ *Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.*

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

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

⁶⁰ *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.*

⁶¹ *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.).*

⁶² *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.*

⁶³ *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.

⁶⁴ *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.

⁶⁵ *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 una grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.

⁶⁶ *Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization)*: stima il Valore attraverso l'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.

⁶⁷ *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.

⁶⁸ *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.

⁶⁹ *Analisi del segmento di mercato*: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

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

⁷⁰ *Localizzazione*: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.

⁷¹ *Destinazione*: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

⁷² *Direzionale*: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

⁷³ *Terziario*: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.

⁷⁴ *Tipologia immobiliare*: riguarda le classificazioni degli immobili.

⁷⁵ *Nuovo*: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

⁷⁶ *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.

⁷⁷ *Seminuovo*: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

⁷⁸ *Usato*: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

⁷⁹ *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.

⁸⁰ *Tipologia edilizia dei fabbricati*: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

⁸¹ *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*

⁸² *Loft: può essere anche un attico.*

⁸³ *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.*

⁸⁴ *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.*

⁸⁵ *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.*

⁸⁶ *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.*

⁸⁷ *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.*

⁸⁸ *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*

⁸⁹ *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.*

⁹⁰ *Rapporto mercantile superficario (π): riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) π_i di una superficie secondaria generica x_i (con $i=2,3,\dots,k$) e il prezzo unitario (o marginale) π_1 della superficie principale x_1 nel modo seguente: $\pi = \pi_i : \pi_1$*

⁹¹ *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 (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$*

⁹² *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).*

⁹³ *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.*

⁹⁴ *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

⁹⁵ *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).*

⁹⁶ *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.*

⁹⁷ *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).*

⁹⁸ *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.*

⁹⁹ *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).*

¹⁰⁰ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

¹⁰¹ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

¹⁰² *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.*

¹⁰³ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹⁰⁴ *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.*

¹⁰⁵ *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.*

¹⁰⁶ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

¹⁰⁷ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹⁰⁸ *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.*

¹⁰⁹ *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.*

¹¹⁰ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

¹¹¹ *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).*

¹¹² *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

¹¹³ *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.*

¹¹⁴ *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.*

¹¹⁵ *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).*

¹¹⁶ *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.*

¹¹⁷ *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.*

¹¹⁸ 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.

¹¹⁹ 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).

¹²⁰ Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

¹²¹ Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

¹²² 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.

¹²³ 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.

¹²⁴ 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.

¹²⁵ 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.

¹²⁶ 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.

¹²⁷ Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.

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

- vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;
- vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;
- vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;

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

¹²⁸ 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.

¹²⁹ 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.).

¹³⁰ 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.

¹³¹ 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.

¹³² 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.

¹³³ 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.

¹³⁴ 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.

¹³⁵ 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.

¹³⁶ 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.

¹³⁷ Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

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

¹³⁸ *Localizzazione*: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.

¹³⁹ *Destinazione*: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

¹⁴⁰ *Direzionale*: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

¹⁴¹ *Terziario*: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.

¹⁴² *Tipologia immobiliare*: riguarda le classificazioni degli immobili.

¹⁴³ *Nuovo*: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

¹⁴⁴ *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.

¹⁴⁵ *Seminuovo*: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

¹⁴⁶ *Usato*: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

¹⁴⁷ *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.

¹⁴⁸ *Tipologia edilizia dei fabbricati*: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

¹⁴⁹ *Tipologia edilizia delle unità immobiliari*: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.

¹⁵⁰ *Loft*: può essere anche un attico.

¹⁵¹ *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.

¹⁵² *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.

¹⁵³ *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.

¹⁵⁴ *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.

¹⁵⁵ *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.

¹⁵⁶ *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

¹⁵⁷ *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.

¹⁵⁸ *Rapporto mercantile superficario (π)*: 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: $\pi = p_i : p_1$

¹⁵⁹ *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 (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$

¹⁶⁰ *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).*

¹⁶¹ *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.*

¹⁶² *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

¹⁶³ *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).*

¹⁶⁴ *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.*

¹⁶⁵ *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).*

¹⁶⁶ *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.*

¹⁶⁷ *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).*

¹⁶⁸ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

¹⁶⁹ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

¹⁷⁰ *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.*

¹⁷¹ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹⁷² *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.*

¹⁷³ *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.*

¹⁷⁴ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

¹⁷⁵ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹⁷⁶ *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.*

¹⁷⁷ *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.*

¹⁷⁸ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

¹⁷⁹ *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).*

¹⁸⁰ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

¹⁸¹ *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.*

¹⁸² *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.*

¹⁸³ *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).*

¹⁸⁴ *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.*

¹⁸⁵ *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.*

¹⁸⁶ *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.*

¹⁸⁷ *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).*

¹⁸⁸ *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

¹⁸⁹ *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

¹⁹⁰ *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.*

¹⁹¹ *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.

¹⁹² *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.*

¹⁹³ *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.*

¹⁹⁴ *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.

¹⁹⁵ *Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use):* le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.

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

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

¹⁹⁶ *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.

¹⁹⁷ *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.).

¹⁹⁸ *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.

¹⁹⁹ *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. superficiali), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato.

²⁰⁰ *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.

²⁰¹ *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.

²⁰² *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.

²⁰³ *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.

²⁰⁴ *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.

²⁰⁵ *Analisi del segmento di mercato*: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

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

²⁰⁶ *Localizzazione*: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.

²⁰⁷ *Destinazione*: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

²⁰⁸ *Direzionale*: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

²⁰⁹ *Terziario*: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.

²¹⁰ *Tipologia immobiliare*: riguarda le classificazioni degli immobili.

²¹¹ *Nuovo*: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

²¹² *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.

²¹³ *Seminuovo*: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

²¹⁴ *Usato*: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

²¹⁵ *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.

²¹⁶ *Tipologia edilizia dei fabbricati*: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

²¹⁷ *Tipologia edilizia delle unità immobiliari*: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.

²¹⁸ *Loft*: può essere anche un attico.

²¹⁹ *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, possono 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.

²²⁰ *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.

²²¹ *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.

²²² *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.*

²²³ *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.*

²²⁴ *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*

²²⁵ *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.*

²²⁶ *Rapporto mercantile superficario (π): 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: $\pi = p_i : p_1$*

²²⁷ *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 (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$*

²²⁸ *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).*

²²⁹ *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.*

²³⁰ *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

²³¹ *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).*

²³² *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.*

²³³ *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).*

²³⁴ *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.*

²³⁵ *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).*

²³⁶ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

²³⁷ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

²³⁸ *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.*

²³⁹ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

²⁴⁰ *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.*

²⁴¹ *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.*

²⁴² *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

²⁴³ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

²⁴⁴ *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.*

²⁴⁵ *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.*

²⁴⁶ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

²⁴⁷ *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).*

²⁴⁸ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

²⁴⁹ *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.*

²⁵⁰ *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.*

²⁵¹ *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).*

²⁵² *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.*

²⁵³ *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.*

²⁵⁴ *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.*

²⁵⁵ *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).*

²⁵⁶ *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

²⁵⁷ *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

²⁵⁸ *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.*

²⁵⁹ *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.

²⁶⁰ *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.*

²⁶¹ *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.

²⁶² *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.

²⁶³ *Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.*

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

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

²⁶⁴ *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.*

²⁶⁵ *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.).*

²⁶⁶ *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.*

²⁶⁷ *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.

²⁶⁸ 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.

²⁶⁹ 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.

²⁷⁰ 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.

²⁷¹ 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.

²⁷² 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.

²⁷³ Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

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

²⁷⁴ Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.

²⁷⁵ Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

²⁷⁶ Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

²⁷⁷ Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.

²⁷⁸ Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

²⁷⁹ Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

²⁸⁰ 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.

²⁸¹ Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

²⁸² Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

²⁸³ 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.

²⁸⁴ *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*

²⁸⁵ *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*

²⁸⁶ *Loft: può essere anche un attico.*

²⁸⁷ *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.*

²⁸⁸ *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.*

²⁸⁹ *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.*

²⁹⁰ *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.*

²⁹¹ *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.*

²⁹² *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*

²⁹³ *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.*

²⁹⁴ *Rapporto mercantile superficario (π): 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: $\pi = p_i : p_1$*

²⁹⁵ *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 (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$*

²⁹⁶ *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).*

²⁹⁷ *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.*

²⁹⁸ *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

²⁹⁹ *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).*

³⁰⁰ *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.*

³⁰¹ *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).*

³⁰² *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.*

³⁰³ *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 deterioramento 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).*

³⁰⁴ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

³⁰⁵ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

³⁰⁶ *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.*

³⁰⁷ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

³⁰⁸ *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.*

³⁰⁹ *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.*

³¹⁰ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

³¹¹ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

³¹² *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.*

³¹³ *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.*

³¹⁴ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

³¹⁵ *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).*

³¹⁶ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

³¹⁷ *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.*

³¹⁸ *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.*

³¹⁹ *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).*

³²⁰ *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.*

³²¹ *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.*

³²² 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.

³²³ 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).

³²⁴ Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

³²⁵ Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

³²⁶ 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.

³²⁷ 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.

³²⁸ 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.

³²⁹ 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.

³³⁰ 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.

³³¹ Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.

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

- vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;
- vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;
- vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;

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

³³² 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.

³³³ 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.).

³³⁴ 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.

³³⁵ 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.

³³⁶ 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.

³³⁷ 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.

³³⁸ 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.

³³⁹ 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.

³⁴⁰ 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.

³⁴¹ Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

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

³⁴² *Localizzazione*: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.

³⁴³ *Destinazione*: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

³⁴⁴ *Direzionale*: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

³⁴⁵ *Terziario*: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.

³⁴⁶ *Tipologia immobiliare*: riguarda le classificazioni degli immobili.

³⁴⁷ *Nuovo*: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

³⁴⁸ *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.

³⁴⁹ *Seminuovo*: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

³⁵⁰ *Usato*: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

³⁵¹ *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.

³⁵² *Tipologia edilizia dei fabbricati*: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

³⁵³ *Tipologia edilizia delle unità immobiliari*: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.

³⁵⁴ *Loft*: può essere anche un attico.

³⁵⁵ *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.

³⁵⁶ *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.

³⁵⁷ *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.

³⁵⁸ *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.

³⁵⁹ *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.

³⁶⁰ *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

³⁶¹ *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.

³⁶² *Rapporto mercantile superficario (π)*: 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: $\pi = p_i : p_1$

³⁶³ *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 (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$

³⁶⁴ *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).*

³⁶⁵ *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.*

³⁶⁶ *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

³⁶⁷ *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).*

³⁶⁸ *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.*

³⁶⁹ *Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresaintonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).*

³⁷⁰ *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.*

³⁷¹ *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).*

³⁷² *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

³⁷³ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

³⁷⁴ *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.*

³⁷⁵ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

³⁷⁶ *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.*

³⁷⁷ *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.*

³⁷⁸ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

³⁷⁹ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

³⁸⁰ *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.*

³⁸¹ *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.*

³⁸² *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

³⁸³ *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).*

³⁸⁴ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

³⁸⁵ *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.*

³⁸⁶ *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.*

³⁸⁷ *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).*

³⁸⁸ *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.*

³⁸⁹ *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.*

³⁹⁰ *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.*

³⁹¹ *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).*

³⁹² *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

³⁹³ *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

³⁹⁴ *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.*

³⁹⁵ *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.

³⁹⁶ *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.*

³⁹⁷ *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.*

³⁹⁸ *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.

³⁹⁹ *Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.*

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

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

⁴⁰⁰ *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.*

⁴⁰¹ *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.).*

⁴⁰² *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.*

⁴⁰³ *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. superficiali), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato.*

⁴⁰⁴ *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.*

⁴⁰⁵ *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.*

⁴⁰⁶ *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.*

⁴⁰⁷ *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.*

⁴⁰⁸ *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.

⁴⁰⁹ *Analisi del segmento di mercato*: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

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

⁴¹⁰ *Localizzazione*: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.

⁴¹¹ *Destinazione*: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

⁴¹² *Direzionale*: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

⁴¹³ *Terziario*: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.

⁴¹⁴ *Tipologia immobiliare*: riguarda le classificazioni degli immobili.

⁴¹⁵ *Nuovo*: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

⁴¹⁶ *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.

⁴¹⁷ *Seminuovo*: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

⁴¹⁸ *Usato*: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

⁴¹⁹ *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.

⁴²⁰ *Tipologia edilizia dei fabbricati*: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

⁴²¹ *Tipologia edilizia delle unità immobiliari*: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.

⁴²² *Loft*: può essere anche un attico.

⁴²³ *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, possono 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.

⁴²⁴ *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.

⁴²⁵ *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.

⁴²⁶ *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.*

⁴²⁷ *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.*

⁴²⁸ *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*

⁴²⁹ *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.*

⁴³⁰ *Rapporto mercantile superficario (π): 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: $\pi = p_i : p_1$*

⁴³¹ *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 (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$*

⁴³² *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).*

⁴³³ *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.*

⁴³⁴ *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

⁴³⁵ *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).*

⁴³⁶ *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.*

⁴³⁷ *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).*

⁴³⁸ *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.*

⁴³⁹ *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).*

⁴⁴⁰ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

⁴⁴¹ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

⁴⁴² *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.*

⁴⁴³ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁴⁴⁴ *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.*

⁴⁴⁵ *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.*

⁴⁴⁶ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

⁴⁴⁷ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁴⁴⁸ *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.*

⁴⁴⁹ *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.*

⁴⁵⁰ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

⁴⁵¹ *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).*

⁴⁵² *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

⁴⁵³ *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.*

⁴⁵⁴ *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.*

⁴⁵⁵ *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).*

⁴⁵⁶ *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.*

⁴⁵⁷ *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.*

⁴⁵⁸ *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.*

⁴⁵⁹ *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).*

⁴⁶⁰ *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

⁴⁶¹ *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

⁴⁶² *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.*

⁴⁶³ *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.

⁴⁶⁴ *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.*

⁴⁶⁵ *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.

⁴⁶⁶ *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.

⁴⁶⁷ *Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.*

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

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

⁴⁶⁸ *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.*

⁴⁶⁹ *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.).*

⁴⁷⁰ *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.*

⁴⁷¹ *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.

⁴⁷² 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.

⁴⁷³ 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.

⁴⁷⁴ 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.

⁴⁷⁵ 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.

⁴⁷⁶ 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.

⁴⁷⁷ Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

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

⁴⁷⁸ Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.

⁴⁷⁹ Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

⁴⁸⁰ Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

⁴⁸¹ Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.

⁴⁸² Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

⁴⁸³ Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

⁴⁸⁴ 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.

⁴⁸⁵ Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

⁴⁸⁶ Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

⁴⁸⁷ 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.

⁴⁸⁸ *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*

⁴⁸⁹ *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*

⁴⁹⁰ *Loft: può essere anche un attico.*

⁴⁹¹ *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.*

⁴⁹² *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.*

⁴⁹³ *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.*

⁴⁹⁴ *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.*

⁴⁹⁵ *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.*

⁴⁹⁶ *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*

⁴⁹⁷ *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.*

⁴⁹⁸ *Rapporto mercantile superficario (π): 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: $\pi = p_i : p_1$*

⁴⁹⁹ *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 (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$*

⁵⁰⁰ *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).*

⁵⁰¹ *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.*

⁵⁰² *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

⁵⁰³ *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).*

⁵⁰⁴ *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.*

⁵⁰⁵ *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).*

⁵⁰⁶ *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.*

⁵⁰⁷ *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).*

⁵⁰⁸ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

⁵⁰⁹ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

⁵¹⁰ *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.*

⁵¹¹ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁵¹² *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.*

⁵¹³ *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.*

⁵¹⁴ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

⁵¹⁵ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁵¹⁶ *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.*

⁵¹⁷ *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.*

⁵¹⁸ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

⁵¹⁹ *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).*

⁵²⁰ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

⁵²¹ *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.*

⁵²² *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.*

⁵²³ *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).*

⁵²⁴ *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.*

⁵²⁵ *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.*

⁵²⁶ 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.

⁵²⁷ 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).

⁵²⁸ Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

⁵²⁹ Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

⁵³⁰ 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.

⁵³¹ 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.

⁵³² 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.

⁵³³ 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.

⁵³⁴ 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.

⁵³⁵ Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener di conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.

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

- vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;
- vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;
- vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;

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

⁵³⁶ 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.

⁵³⁷ 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.).

⁵³⁸ 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.

⁵³⁹ 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.

⁵⁴⁰ 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.

⁵⁴¹ 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.

⁵⁴² 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.

⁵⁴³ 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.

⁵⁴⁴ 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.

⁵⁴⁵ Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

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

⁵⁴⁶ *Localizzazione*: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.

⁵⁴⁷ *Destinazione*: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

⁵⁴⁸ *Direzionale*: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

⁵⁴⁹ *Terziario*: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.

⁵⁵⁰ *Tipologia immobiliare*: riguarda le classificazioni degli immobili.

⁵⁵¹ *Nuovo*: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

⁵⁵² *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.

⁵⁵³ *Seminuovo*: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

⁵⁵⁴ *Usato*: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

⁵⁵⁵ *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.

⁵⁵⁶ *Tipologia edilizia dei fabbricati*: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

⁵⁵⁷ *Tipologia edilizia delle unità immobiliari*: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.

⁵⁵⁸ *Loft*: può essere anche un attico.

⁵⁵⁹ *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.

⁵⁶⁰ *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.

⁵⁶¹ *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.

⁵⁶² *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.

⁵⁶³ *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.

⁵⁶⁴ *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

⁵⁶⁵ *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.

⁵⁶⁶ *Rapporto mercantile superficario (π)*: 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: $\pi = p_i : p_1$

⁵⁶⁷ *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 (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$

⁵⁶⁸ *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).*

⁵⁶⁹ *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.*

⁵⁷⁰ *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

⁵⁷¹ *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).*

⁵⁷² *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.*

⁵⁷³ *Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresaintonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).*

⁵⁷⁴ *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.*

⁵⁷⁵ *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).*

⁵⁷⁶ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

⁵⁷⁷ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

⁵⁷⁸ *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.*

⁵⁷⁹ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁵⁸⁰ *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.*

⁵⁸¹ *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.*

⁵⁸² *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

⁵⁸³ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁵⁸⁴ *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.*

⁵⁸⁵ *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.*

⁵⁸⁶ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

⁵⁸⁷ *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).*

⁵⁸⁸ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

⁵⁸⁹ *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.*

⁵⁹⁰ *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.*

⁵⁹¹ *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).*

⁵⁹² *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.*

⁵⁹³ *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.*

⁵⁹⁴ *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.*

⁵⁹⁵ *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).*

⁵⁹⁶ *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

⁵⁹⁷ *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

⁵⁹⁸ *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.*

⁵⁹⁹ *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.

⁶⁰⁰ *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.*

⁶⁰¹ *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.*

⁶⁰² *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.

⁶⁰³ *Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.*

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

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

⁶⁰⁴ *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.*

⁶⁰⁵ *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.).*

⁶⁰⁶ *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.*

⁶⁰⁷ *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. superficiali), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato.*

⁶⁰⁸ *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.*

⁶⁰⁹ *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.*

⁶¹⁰ *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.*

⁶¹¹ *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.*

⁶¹² *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.

⁶¹³ *Analisi del segmento di mercato*: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

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

⁶¹⁴ *Localizzazione*: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.

⁶¹⁵ *Destinazione*: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

⁶¹⁶ *Direzionale*: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

⁶¹⁷ *Terziario*: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.

⁶¹⁸ *Tipologia immobiliare*: riguarda le classificazioni degli immobili.

⁶¹⁹ *Nuovo*: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

⁶²⁰ *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.

⁶²¹ *Seminuovo*: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

⁶²² *Usato*: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

⁶²³ *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.

⁶²⁴ *Tipologia edilizia dei fabbricati*: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

⁶²⁵ *Tipologia edilizia delle unità immobiliari*: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.

⁶²⁶ *Loft*: può essere anche un attico.

⁶²⁷ *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, possono 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.

⁶²⁸ *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.

⁶²⁹ *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.

⁶³⁰ *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.*

⁶³¹ *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.*

⁶³² *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*

⁶³³ *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.*

⁶³⁴ *Rapporto mercantile superficario (π): 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: $\pi = p_i : p_1$*

⁶³⁵ *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 (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$*

⁶³⁶ *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).*

⁶³⁷ *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.*

⁶³⁸ *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

⁶³⁹ *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).*

⁶⁴⁰ *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.*

⁶⁴¹ *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).*

⁶⁴² *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.*

⁶⁴³ *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).*

⁶⁴⁴ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

⁶⁴⁵ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

⁶⁴⁶ *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.*

⁶⁴⁷ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁶⁴⁸ *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.*

⁶⁴⁹ *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.*

⁶⁵⁰ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

⁶⁵¹ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁶⁵² *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.*

⁶⁵³ *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.*

⁶⁵⁴ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

⁶⁵⁵ *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).*

⁶⁵⁶ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

⁶⁵⁷ *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.*

⁶⁵⁸ *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.*

⁶⁵⁹ *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).*

⁶⁶⁰ *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.*

⁶⁶¹ *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.*

⁶⁶² *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.*

⁶⁶³ *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).*

⁶⁶⁴ *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

⁶⁶⁵ *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

⁶⁶⁶ *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.*

⁶⁶⁷ *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.

⁶⁶⁸ *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.*

⁶⁶⁹ *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.

⁶⁷⁰ *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.

⁶⁷¹ *Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.*

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

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

⁶⁷² *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.*

⁶⁷³ *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.).*

⁶⁷⁴ *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.*

⁶⁷⁵ *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.

⁶⁷⁶ 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.

⁶⁷⁷ 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.

⁶⁷⁸ 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.

⁶⁷⁹ 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.

⁶⁸⁰ 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.

⁶⁸¹ Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

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

⁶⁸² Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.

⁶⁸³ Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

⁶⁸⁴ Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

⁶⁸⁵ Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.

⁶⁸⁶ Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

⁶⁸⁷ Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

⁶⁸⁸ 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.

⁶⁸⁹ Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

⁶⁹⁰ Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

⁶⁹¹ 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.

⁶⁹² *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*

⁶⁹³ *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*

⁶⁹⁴ *Loft: può essere anche un attico.*

⁶⁹⁵ *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.*

⁶⁹⁶ *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.*

⁶⁹⁷ *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.*

⁶⁹⁸ *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.*

⁶⁹⁹ *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.*

⁷⁰⁰ *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*

⁷⁰¹ *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.*

⁷⁰² *Rapporto mercantile superficario (π): 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: $\pi = p_i : p_1$*

⁷⁰³ *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 (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$*

⁷⁰⁴ *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).*

⁷⁰⁵ *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.*

⁷⁰⁶ *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

⁷⁰⁷ *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).*

⁷⁰⁸ *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.*

⁷⁰⁹ *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).*

⁷¹⁰ *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.*

⁷¹¹ *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 deterioramento 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).*

⁷¹² *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

⁷¹³ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

⁷¹⁴ *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.*

⁷¹⁵ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁷¹⁶ *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.*

⁷¹⁷ *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.*

⁷¹⁸ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

⁷¹⁹ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁷²⁰ *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.*

⁷²¹ *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.*

⁷²² *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

⁷²³ *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).*

⁷²⁴ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

⁷²⁵ *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.*

⁷²⁶ *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.*

⁷²⁷ *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).*

⁷²⁸ *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.*

⁷²⁹ *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.*

⁷³⁰ 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.

⁷³¹ 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).

⁷³² Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

⁷³³ Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

⁷³⁴ 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.

⁷³⁵ 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.

⁷³⁶ 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.

⁷³⁷ 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.

⁷³⁸ 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.

⁷³⁹ Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener di conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.

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

- vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;
- vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;
- vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;

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

⁷⁴⁰ 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.

⁷⁴¹ 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.).

⁷⁴² 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.

⁷⁴³ 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.

⁷⁴⁴ 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.

⁷⁴⁵ 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.

⁷⁴⁶ 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.

⁷⁴⁷ 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.

⁷⁴⁸ 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.

⁷⁴⁹ Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

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

⁷⁵⁰ *Localizzazione*: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.

⁷⁵¹ *Destinazione*: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

⁷⁵² *Direzionale*: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

⁷⁵³ *Terziario*: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.

⁷⁵⁴ *Tipologia immobiliare*: riguarda le classificazioni degli immobili.

⁷⁵⁵ *Nuovo*: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

⁷⁵⁶ *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.

⁷⁵⁷ *Seminuovo*: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

⁷⁵⁸ *Usato*: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

⁷⁵⁹ *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.

⁷⁶⁰ *Tipologia edilizia dei fabbricati*: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

⁷⁶¹ *Tipologia edilizia delle unità immobiliari*: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.

⁷⁶² *Loft*: può essere anche un attico.

⁷⁶³ *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.

⁷⁶⁴ *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.

⁷⁶⁵ *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.

⁷⁶⁶ *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.

⁷⁶⁷ *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.

⁷⁶⁸ *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

⁷⁶⁹ *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.

⁷⁷⁰ *Rapporto mercantile superficario (π)*: 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: $\pi = p_i : p_1$

⁷⁷¹ *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 (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$

⁷⁷² *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).*

⁷⁷³ *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.*

⁷⁷⁴ *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

⁷⁷⁵ *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).*

⁷⁷⁶ *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.*

⁷⁷⁷ *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).*

⁷⁷⁸ *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.*

⁷⁷⁹ *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).*

⁷⁸⁰ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

⁷⁸¹ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

⁷⁸² *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.*

⁷⁸³ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁷⁸⁴ *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.*

⁷⁸⁵ *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.*

⁷⁸⁶ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

⁷⁸⁷ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁷⁸⁸ *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.*

⁷⁸⁹ *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.*

⁷⁹⁰ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

⁷⁹¹ *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).*

⁷⁹² *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

⁷⁹³ *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.*

⁷⁹⁴ *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.*

⁷⁹⁵ *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).*

⁷⁹⁶ *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.*

⁷⁹⁷ *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.*

⁷⁹⁸ *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.*

⁷⁹⁹ *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).*

⁸⁰⁰ *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

⁸⁰¹ *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

⁸⁰² *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.*

⁸⁰³ *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.

⁸⁰⁴ *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.*

⁸⁰⁵ *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.*

⁸⁰⁶ *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.

⁸⁰⁷ *Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.*

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

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

⁸⁰⁸ *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.*

⁸⁰⁹ *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.).*

⁸¹⁰ *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.*

⁸¹¹ *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. superficiali), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato.*

⁸¹² *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.*

⁸¹³ *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.*

⁸¹⁴ *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.*

⁸¹⁵ *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.*

⁸¹⁶ *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.

⁸¹⁷ *Analisi del segmento di mercato*: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

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

⁸¹⁸ *Localizzazione*: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.

⁸¹⁹ *Destinazione*: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

⁸²⁰ *Direzionale*: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

⁸²¹ *Terziario*: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.

⁸²² *Tipologia immobiliare*: riguarda le classificazioni degli immobili.

⁸²³ *Nuovo*: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

⁸²⁴ *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.

⁸²⁵ *Seminuovo*: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

⁸²⁶ *Usato*: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

⁸²⁷ *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.

⁸²⁸ *Tipologia edilizia dei fabbricati*: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

⁸²⁹ *Tipologia edilizia delle unità immobiliari*: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.

⁸³⁰ *Loft*: può essere anche un attico.

⁸³¹ *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, possono 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.

⁸³² *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.

⁸³³ *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.

⁸³⁴ *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.*

⁸³⁵ *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.*

⁸³⁶ *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*

⁸³⁷ *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.*

⁸³⁸ *Rapporto mercantile superficario (π): 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: $\pi = p_i : p_1$*

⁸³⁹ *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 (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$*

⁸⁴⁰ *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).*

⁸⁴¹ *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.*

⁸⁴² *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

⁸⁴³ *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).*

⁸⁴⁴ *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.*

⁸⁴⁵ *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).*

⁸⁴⁶ *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.*

⁸⁴⁷ *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).*

⁸⁴⁸ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

⁸⁴⁹ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

⁸⁵⁰ *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.*

⁸⁵¹ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁸⁵² *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.*

⁸⁵³ *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.*

⁸⁵⁴ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

⁸⁵⁵ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁸⁵⁶ *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.*

⁸⁵⁷ *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.*

⁸⁵⁸ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

⁸⁵⁹ *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).*

⁸⁶⁰ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

⁸⁶¹ *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.*

⁸⁶² *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.*

⁸⁶³ *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).*

⁸⁶⁴ *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.*

⁸⁶⁵ *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.*

⁸⁶⁶ *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.*

⁸⁶⁷ *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).*

⁸⁶⁸ *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

⁸⁶⁹ *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

⁸⁷⁰ *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.*

⁸⁷¹ *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.

⁸⁷² *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.*

⁸⁷³ *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.

⁸⁷⁴ *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.

⁸⁷⁵ *Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.*

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

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

⁸⁷⁶ *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.*

⁸⁷⁷ *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.).*

⁸⁷⁸ *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.*

⁸⁷⁹ *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.

⁸⁸⁰ *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.

⁸⁸¹ *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.

⁸⁸² *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.

⁸⁸³ *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.

⁸⁸⁴ *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.

⁸⁸⁵ *Analisi del segmento di mercato*: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

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

⁸⁸⁶ *Localizzazione*: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.

⁸⁸⁷ *Destinazione*: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

⁸⁸⁸ *Direzionale*: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

⁸⁸⁹ *Terziario*: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.

⁸⁹⁰ *Tipologia immobiliare*: riguarda le classificazioni degli immobili.

⁸⁹¹ *Nuovo*: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

⁸⁹² *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.

⁸⁹³ *Seminuovo*: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

⁸⁹⁴ *Usato*: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

⁸⁹⁵ *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.

⁸⁹⁶ *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*

⁸⁹⁷ *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*

⁸⁹⁸ *Loft: può essere anche un attico.*

⁸⁹⁹ *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.*

⁹⁰⁰ *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.*

⁹⁰¹ *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.*

⁹⁰² *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.*

⁹⁰³ *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.*

⁹⁰⁴ *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*

⁹⁰⁵ *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.*

⁹⁰⁶ *Rapporto mercantile superficario (π): 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: $\pi = p_i : p_1$*

⁹⁰⁷ *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 (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$*

⁹⁰⁸ *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).*

⁹⁰⁹ *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.*

⁹¹⁰ *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

⁹¹¹ *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).*

⁹¹² *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.*

⁹¹³ *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).*

⁹¹⁴ *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.*

⁹¹⁵ *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).*

⁹¹⁶ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

⁹¹⁷ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

⁹¹⁸ *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.*

⁹¹⁹ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁹²⁰ *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.*

⁹²¹ *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.*

⁹²² *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

⁹²³ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁹²⁴ *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.*

⁹²⁵ *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.*

⁹²⁶ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

⁹²⁷ *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).*

⁹²⁸ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

⁹²⁹ *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.*

⁹³⁰ *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.*

⁹³¹ *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).*

⁹³² *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.*

⁹³³ *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.*

⁹³⁴ 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.

⁹³⁵ 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).

⁹³⁶ Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

⁹³⁷ Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

⁹³⁸ 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.

⁹³⁹ 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.

⁹⁴⁰ 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.

⁹⁴¹ 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.

⁹⁴² 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.

⁹⁴³ Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener di conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.

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

- vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;
- vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;
- vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;

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

⁹⁴⁴ 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.

⁹⁴⁵ 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.).

⁹⁴⁶ 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.

⁹⁴⁷ 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.

⁹⁴⁸ 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.

⁹⁴⁹ 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.

⁹⁵⁰ 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.

⁹⁵¹ 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.

⁹⁵² 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.

⁹⁵³ Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

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

⁹⁵⁴ *Localizzazione*: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.

⁹⁵⁵ *Destinazione*: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

⁹⁵⁶ *Direzionale*: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

⁹⁵⁷ *Terziario*: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.

⁹⁵⁸ *Tipologia immobiliare*: riguarda le classificazioni degli immobili.

⁹⁵⁹ *Nuovo*: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

⁹⁶⁰ *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.

⁹⁶¹ *Seminuovo*: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

⁹⁶² *Usato*: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

⁹⁶³ *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.

⁹⁶⁴ *Tipologia edilizia dei fabbricati*: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

⁹⁶⁵ *Tipologia edilizia delle unità immobiliari*: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.

⁹⁶⁶ *Loft*: può essere anche un attico.

⁹⁶⁷ *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.

⁹⁶⁸ *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.

⁹⁶⁹ *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.

⁹⁷⁰ *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.

⁹⁷¹ *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.

⁹⁷² *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

⁹⁷³ *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.

⁹⁷⁴ *Rapporto mercantile superficario (π)*: 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: $\pi = p_i : p_1$

⁹⁷⁵ *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 (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$

⁹⁷⁶ *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).*

⁹⁷⁷ *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.*

⁹⁷⁸ *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

⁹⁷⁹ *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).*

⁹⁸⁰ *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.*

⁹⁸¹ *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).*

⁹⁸² *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.*

⁹⁸³ *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).*

⁹⁸⁴ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

⁹⁸⁵ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

⁹⁸⁶ *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.*

⁹⁸⁷ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁹⁸⁸ *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.*

⁹⁸⁹ *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.*

⁹⁹⁰ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

⁹⁹¹ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁹⁹² *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.*

⁹⁹³ *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.*

⁹⁹⁴ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

⁹⁹⁵ *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).*

⁹⁹⁶ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

⁹⁹⁷ *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.*

⁹⁹⁸ *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.*

⁹⁹⁹ *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).*

¹⁰⁰⁰ *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.

¹⁰⁰¹ *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.*

¹⁰⁰² *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.*

¹⁰⁰³ *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).*

¹⁰⁰⁴ *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

¹⁰⁰⁵ *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

¹⁰⁰⁶ *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.*

¹⁰⁰⁷ *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.

¹⁰⁰⁸ *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.*

¹⁰⁰⁹ *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.

¹⁰¹⁰ *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.

¹⁰¹¹ *Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.*

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

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

¹⁰¹² *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.*

¹⁰¹³ *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.).*

¹⁰¹⁴ *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.*

¹⁰¹⁵ *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.*

¹⁰¹⁶ *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.*

¹⁰¹⁷ *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.*

¹⁰¹⁸ *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.*

¹⁰¹⁹ *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.*

¹⁰²⁰ *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.

¹⁰²¹ *Analisi del segmento di mercato*: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

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

¹⁰²² *Localizzazione*: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.

¹⁰²³ *Destinazione*: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

¹⁰²⁴ *Direzionale*: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

¹⁰²⁵ *Terziario*: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.

¹⁰²⁶ *Tipologia immobiliare*: riguarda le classificazioni degli immobili.

¹⁰²⁷ *Nuovo*: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

¹⁰²⁸ *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.

¹⁰²⁹ *Seminuovo*: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

¹⁰³⁰ *Usato*: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

¹⁰³¹ *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.

¹⁰³² *Tipologia edilizia dei fabbricati*: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

¹⁰³³ *Tipologia edilizia delle unità immobiliari*: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.

¹⁰³⁴ *Loft*: può essere anche un attico.

¹⁰³⁵ *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.

¹⁰³⁶ *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.

¹⁰³⁷ *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.

¹⁰³⁸ *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.*

¹⁰³⁹ *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.*

¹⁰⁴⁰ *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*

¹⁰⁴¹ *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.*

¹⁰⁴² *Rapporto mercantile superficario (π): 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: $\pi = p_i : p_1$*

¹⁰⁴³ *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 (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$*

¹⁰⁴⁴ *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).*

¹⁰⁴⁵ *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.*

¹⁰⁴⁶ *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

¹⁰⁴⁷ *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).*

¹⁰⁴⁸ *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.*

¹⁰⁴⁹ *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).*

¹⁰⁵⁰ *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.*

¹⁰⁵¹ *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).*

¹⁰⁵² *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

¹⁰⁵³ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

¹⁰⁵⁴ *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.*

¹⁰⁵⁵ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹⁰⁵⁶ *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.*

¹⁰⁵⁷ *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.*

¹⁰⁵⁸ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

¹⁰⁵⁹ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹⁰⁶⁰ *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.*

¹⁰⁶¹ *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.*

¹⁰⁶² *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

¹⁰⁶³ *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).*

¹⁰⁶⁴ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

¹⁰⁶⁵ *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.*

¹⁰⁶⁶ *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.*

¹⁰⁶⁷ *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).*

¹⁰⁶⁸ *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.*

¹⁰⁶⁹ *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.*

¹⁰⁷⁰ *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.*

¹⁰⁷¹ *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).*

¹⁰⁷² *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

¹⁰⁷³ *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

¹⁰⁷⁴ *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.*

¹⁰⁷⁵ *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.

¹⁰⁷⁶ *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.*

¹⁰⁷⁷ *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.

¹⁰⁷⁸ *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.

¹⁰⁷⁹ *Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.*

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

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

¹⁰⁸⁰ *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.*

¹⁰⁸¹ *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.).*

¹⁰⁸² *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.*

¹⁰⁸³ *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.

¹⁰⁸⁴ 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.

¹⁰⁸⁵ 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.

¹⁰⁸⁶ 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.

¹⁰⁸⁷ 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.

¹⁰⁸⁸ 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.

¹⁰⁸⁹ Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

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

¹⁰⁹⁰ Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.

¹⁰⁹¹ Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

¹⁰⁹² Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

¹⁰⁹³ Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.

¹⁰⁹⁴ Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

¹⁰⁹⁵ Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

¹⁰⁹⁶ 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.

¹⁰⁹⁷ Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

¹⁰⁹⁸ Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

¹⁰⁹⁹ 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.

¹¹⁰⁰ *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*

¹¹⁰¹ *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*

¹¹⁰² *Loft: può essere anche un attico.*

¹¹⁰³ *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.*

¹¹⁰⁴ *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.*

¹¹⁰⁵ *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.*

¹¹⁰⁶ *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.*

¹¹⁰⁷ *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.*

¹¹⁰⁸ *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*

¹¹⁰⁹ *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.*

¹¹¹⁰ *Rapporto mercantile superficario (π): riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) π_i di una superficie secondaria generica x_i (con $i=2,3,\dots,k$) e il prezzo unitario (o marginale) π_1 della superficie principale x_1 nel modo seguente: $\pi = \pi_i : \pi_1$*

¹¹¹¹ *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 (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$*

¹¹¹² *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).*

¹¹¹³ *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.*

¹¹¹⁴ *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

¹¹¹⁵ *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).*

¹¹¹⁶ *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.*

¹¹¹⁷ *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).*

¹¹¹⁸ *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.*

¹¹¹⁹ *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 deterioramento 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).*

¹¹²⁰ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

¹¹²¹ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

¹¹²² *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.*

¹¹²³ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹¹²⁴ *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.*

¹¹²⁵ *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.*

¹¹²⁶ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

¹¹²⁷ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹¹²⁸ *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.*

¹¹²⁹ *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.*

¹¹³⁰ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

¹¹³¹ *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).*

¹¹³² *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

¹¹³³ *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.*

¹¹³⁴ *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.*

¹¹³⁵ *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).*

¹¹³⁶ *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.*

¹¹³⁷ *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.*

¹¹³⁸ 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.

¹¹³⁹ 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).

¹¹⁴⁰ Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

¹¹⁴¹ Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

¹¹⁴² 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.

¹¹⁴³ 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.

¹¹⁴⁴ 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.

¹¹⁴⁵ 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.

¹¹⁴⁶ 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.

¹¹⁴⁷ Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener di conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.

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

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

- vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;

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

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

¹¹⁴⁸ 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.

¹¹⁴⁹ 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.).

¹¹⁵⁰ 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.

¹¹⁵¹ 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.

¹¹⁵² 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.

¹¹⁵³ 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.

¹¹⁵⁴ 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.

¹¹⁵⁵ 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.

¹¹⁵⁶ 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.

¹¹⁵⁷ Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

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

- ¹¹⁵⁸ *Localizzazione*: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.
- ¹¹⁵⁹ *Destinazione*: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.
- ¹¹⁶⁰ *Direzionale*: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.
- ¹¹⁶¹ *Terziario*: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.
- ¹¹⁶² *Tipologia immobiliare*: riguarda le classificazioni degli immobili.
- ¹¹⁶³ *Nuovo*: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.
- ¹¹⁶⁴ *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.
- ¹¹⁶⁵ *Seminuovo*: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.
- ¹¹⁶⁶ *Usato*: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.
- ¹¹⁶⁷ *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.
- ¹¹⁶⁸ *Tipologia edilizia dei fabbricati*: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.
- ¹¹⁶⁹ *Tipologia edilizia delle unità immobiliari*: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.
- ¹¹⁷⁰ *Loft*: può essere anche un attico.
- ¹¹⁷¹ *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.
- ¹¹⁷² *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.
- ¹¹⁷³ *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.
- ¹¹⁷⁴ *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.
- ¹¹⁷⁵ *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.
- ¹¹⁷⁶ *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
- ¹¹⁷⁷ *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.
- ¹¹⁷⁸ *Rapporto mercantile superficario (π)*: 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: $\pi = p_i : p_1$
- ¹¹⁷⁹ *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 (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$

¹¹⁸⁰ *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).*

¹¹⁸¹ *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.*

¹¹⁸² *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

¹¹⁸³ *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).*

¹¹⁸⁴ *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.*

¹¹⁸⁵ *Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresaintonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).*

¹¹⁸⁶ *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.*

¹¹⁸⁷ *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).*

¹¹⁸⁸ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

¹¹⁸⁹ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

¹¹⁹⁰ *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.*

¹¹⁹¹ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹¹⁹² *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.*

¹¹⁹³ *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.*

¹¹⁹⁴ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

¹¹⁹⁵ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹¹⁹⁶ *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.*

¹¹⁹⁷ *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.*

¹¹⁹⁸ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

¹¹⁹⁹ *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).*

¹²⁰⁰ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

¹²⁰¹ *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.*

¹²⁰² *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.*

¹²⁰³ *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).*

¹²⁰⁴ *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.

¹²⁰⁵ *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.*

¹²⁰⁶ *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.*

¹²⁰⁷ *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).*

¹²⁰⁸ *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

¹²⁰⁹ *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

¹²¹⁰ *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.*

¹²¹¹ *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.

¹²¹² *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.*

¹²¹³ *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.*

¹²¹⁴ *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.

¹²¹⁵ *Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)*: le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.

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

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

¹²¹⁶ *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.

¹²¹⁷ *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.).

¹²¹⁸ *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.

¹²¹⁹ *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.

¹²²⁰ *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.

¹²²¹ *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.

¹²²² *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.

¹²²³ *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.

¹²²⁴ *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.

¹²²⁵ *Analisi del segmento di mercato*: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

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

¹²²⁶ *Localizzazione*: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.

¹²²⁷ *Destinazione*: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

¹²²⁸ *Direzionale*: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

¹²²⁹ *Terziario*: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.

¹²³⁰ *Tipologia immobiliare*: riguarda le classificazioni degli immobili.

¹²³¹ *Nuovo*: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

¹²³² *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.

¹²³³ *Seminuovo*: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

¹²³⁴ *Usato*: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

¹²³⁵ *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.

¹²³⁶ *Tipologia edilizia dei fabbricati*: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

¹²³⁷ *Tipologia edilizia delle unità immobiliari*: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.

¹²³⁸ *Loft*: può essere anche un attico.

¹²³⁹ *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.

¹²⁴⁰ *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.

¹²⁴¹ *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.

¹²⁴² *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.*

¹²⁴³ *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.*

¹²⁴⁴ *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*

¹²⁴⁵ *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.*

¹²⁴⁶ *Rapporto mercantile superficario (π): 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: $\pi = p_i : p_1$*

¹²⁴⁷ *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 (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$*

¹²⁴⁸ *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).*

¹²⁴⁹ *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.*

¹²⁵⁰ *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

¹²⁵¹ *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).*

¹²⁵² *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.*

¹²⁵³ *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).*

¹²⁵⁴ *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.*

¹²⁵⁵ *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).*

¹²⁵⁶ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

¹²⁵⁷ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

¹²⁵⁸ *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.*

¹²⁵⁹ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹²⁶⁰ *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.*

¹²⁶¹ *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.*

¹²⁶² *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

¹²⁶³ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹²⁶⁴ *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.*

¹²⁶⁵ *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.*

¹²⁶⁶ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

¹²⁶⁷ *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).*

¹²⁶⁸ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

¹²⁶⁹ *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.*

¹²⁷⁰ *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.*

¹²⁷¹ *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).*

¹²⁷² *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.*

¹²⁷³ *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.*

¹²⁷⁴ *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.*

¹²⁷⁵ *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).*

¹²⁷⁶ *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

¹²⁷⁷ *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

¹²⁷⁸ *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.*

¹²⁷⁹ *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.

¹²⁸⁰ *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.*

¹²⁸¹ *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.

¹²⁸² *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.

¹²⁸³ *Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.*

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

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

¹²⁸⁴ *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.*

¹²⁸⁵ *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.).*

¹²⁸⁶ *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.*

¹²⁸⁷ *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.

¹²⁸⁸ 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.

¹²⁸⁹ 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.

¹²⁹⁰ 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.

¹²⁹¹ 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.

¹²⁹² 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.

¹²⁹³ Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

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

¹²⁹⁴ Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.

¹²⁹⁵ Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

¹²⁹⁶ Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

¹²⁹⁷ Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.

¹²⁹⁸ Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

¹²⁹⁹ Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

¹³⁰⁰ 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.

¹³⁰¹ Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

¹³⁰² Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

¹³⁰³ 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.

¹³⁰⁴ *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*

¹³⁰⁵ *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*

¹³⁰⁶ *Loft: può essere anche un attico.*

¹³⁰⁷ *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.*

¹³⁰⁸ *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.*

¹³⁰⁹ *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.*

¹³¹⁰ *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.*

¹³¹¹ *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.*

¹³¹² *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*

¹³¹³ *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.*

¹³¹⁴ *Rapporto mercantile superficario (π): riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) π_i di una superficie secondaria generica x_i (con $i=2,3,\dots,k$) e il prezzo unitario (o marginale) π_1 della superficie principale x_1 nel modo seguente: $\pi = \pi_i : \pi_1$*

¹³¹⁵ *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 (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$*

¹³¹⁶ *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).*

¹³¹⁷ *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.*

¹³¹⁸ *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

¹³¹⁹ *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).*

¹³²⁰ *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.*

¹³²¹ *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).*

¹³²² *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.*

¹³²³ *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).*

¹³²⁴ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

¹³²⁵ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

¹³²⁶ *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.*

¹³²⁷ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹³²⁸ *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.*

¹³²⁹ *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.*

¹³³⁰ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

¹³³¹ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹³³² *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.*

¹³³³ *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.*

¹³³⁴ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

¹³³⁵ *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).*

¹³³⁶ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

¹³³⁷ *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.*

¹³³⁸ *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.*

¹³³⁹ *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).*

¹³⁴⁰ *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.*

¹³⁴¹ *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.*

¹³⁴² *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.*

¹³⁴³ *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).*

¹³⁴⁴ *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

¹³⁴⁵ *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

¹³⁴⁶ *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.*

¹³⁴⁷ *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.*

¹³⁴⁸ *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.*

¹³⁴⁹ *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.*

¹³⁵⁰ *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.*

¹³⁵¹ *Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.*

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

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

¹³⁵² *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.*

¹³⁵³ *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.).*

¹³⁵⁴ *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.*

¹³⁵⁵ *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.*

¹³⁵⁶ *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.*

¹³⁵⁷ *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.*

¹³⁵⁸ *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.*

¹³⁵⁹ *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.*

¹³⁶⁰ *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.*

¹³⁶¹ *Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:*

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

¹³⁶² *Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*

¹³⁶³ *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

¹³⁶⁴ *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

¹³⁶⁵ *Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.*

¹³⁶⁶ *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

¹³⁶⁷ *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

¹³⁶⁸ *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.*

¹³⁶⁹ *Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.*

¹³⁷⁰ *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

¹³⁷¹ *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.*

¹³⁷² *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*

¹³⁷³ *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*

¹³⁷⁴ *Loft: può essere anche un attico.*

¹³⁷⁵ *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.*

¹³⁷⁶ *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.*

¹³⁷⁷ *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.*

¹³⁷⁸ *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.*

¹³⁷⁹ *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.*

¹³⁸⁰ *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*

¹³⁸¹ *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.*

¹³⁸² *Rapporto mercantile superficario (π): 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: $\pi = p_i : p_1$*

¹³⁸³ *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 (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$*

¹³⁸⁴ *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).*

¹³⁸⁵ *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.*

¹³⁸⁶ *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

¹³⁸⁷ *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).*

¹³⁸⁸ *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.*

¹³⁸⁹ *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).*

¹³⁹⁰ *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.*

¹³⁹¹ *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).*

¹³⁹² *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

¹³⁹³ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

¹³⁹⁴ *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.*

¹³⁹⁵ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹³⁹⁶ *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.*

¹³⁹⁷ *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.*

¹³⁹⁸ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

¹³⁹⁹ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹⁴⁰⁰ *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.*

¹⁴⁰¹ *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.*

¹⁴⁰² *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

¹⁴⁰³ *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).*

¹⁴⁰⁴ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

¹⁴⁰⁵ *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.*

¹⁴⁰⁶ *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.*

¹⁴⁰⁷ *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).*

¹⁴⁰⁸ *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.*

¹⁴⁰⁹ *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.*

¹⁴¹⁰ *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.*

¹⁴¹¹ *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).*

¹⁴¹² *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

¹⁴¹³ *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

¹⁴¹⁴ *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.*

¹⁴¹⁵ *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.

¹⁴¹⁶ *Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire della corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.*

¹⁴¹⁷ *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.*

¹⁴¹⁸ *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.

¹⁴¹⁹ *Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.*

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

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

¹⁴²⁰ *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.*

¹⁴²¹ *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.).*

¹⁴²² *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.*

¹⁴²³ *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.*

¹⁴²⁴ *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.*

¹⁴²⁵ *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.*

¹⁴²⁶ *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.*

¹⁴²⁷ *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.*

¹⁴²⁸ *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.

¹⁴²⁹ *Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:*

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

¹⁴³⁰ *Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*

¹⁴³¹ *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

¹⁴³² *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

¹⁴³³ *Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.*

¹⁴³⁴ *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

¹⁴³⁵ *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

¹⁴³⁶ *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.*

¹⁴³⁷ *Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.*

¹⁴³⁸ *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

¹⁴³⁹ *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.*

¹⁴⁴⁰ *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*

¹⁴⁴¹ *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*

¹⁴⁴² *Loft: può essere anche un attico.*

¹⁴⁴³ *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.*

¹⁴⁴⁴ *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.*

¹⁴⁴⁵ *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.*

¹⁴⁴⁶ *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.*

¹⁴⁴⁷ *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.*

¹⁴⁴⁸ *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*

¹⁴⁴⁹ *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.*

¹⁴⁵⁰ *Rapporto mercantile superficario (π): 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: $\pi = p_i : p_1$*

¹⁴⁵¹ *Rapporto mercantile superficario (π): 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: $\pi = p_i : p_1$*

¹⁴⁵² *Rapporto mercantile superficario (π): 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: $\pi = p_i : p_1$*

¹⁴⁵³ *Rapporto mercantile superficario (π): 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: $\pi = p_i : p_1$*

¹⁴⁵⁴ *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 (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$*

¹⁴⁵⁵ *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).*

¹⁴⁵⁶ *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.*

¹⁴⁵⁷ *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

¹⁴⁵⁸ *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).*

¹⁴⁵⁹ *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.*

¹⁴⁶⁰ *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).*

¹⁴⁶¹ *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.*

¹⁴⁶² *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).*

¹⁴⁶³ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

¹⁴⁶⁴ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

¹⁴⁶⁵ *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.*

¹⁴⁶⁶ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹⁴⁶⁷ *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.*

¹⁴⁶⁸ *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.*

¹⁴⁶⁹ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

¹⁴⁷⁰ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹⁴⁷¹ *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.*

¹⁴⁷² *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.*

¹⁴⁷³ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

¹⁴⁷⁴ *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).*

¹⁴⁷⁵ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

¹⁴⁷⁶ *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.*

¹⁴⁷⁷ *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.*

¹⁴⁷⁸ *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).*

¹⁴⁷⁹ *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.*

¹⁴⁸⁰ *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.*

¹⁴⁸¹ *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.*

¹⁴⁸² *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).*

¹⁴⁸³ *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

¹⁴⁸⁴ *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

¹⁴⁸⁵ *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.*

¹⁴⁸⁶ *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.

¹⁴⁸⁷ *Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire della corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.*

¹⁴⁸⁸ *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.*

¹⁴⁸⁹ *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.*

¹⁴⁹⁰ *Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener di conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.*

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

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

¹⁴⁹¹ *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.*

¹⁴⁹² *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.).*

¹⁴⁹³ *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*

superficiarie. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiali si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.

¹⁴⁹⁴ *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.*

¹⁴⁹⁵ *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.*

¹⁴⁹⁶ *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.*

¹⁴⁹⁷ *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.*

¹⁴⁹⁸ *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.*

¹⁴⁹⁹ *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.*