

Rapporto di valutazione - Esecuzione Immobiliare nr 96 / 2022

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 96/2022

Riunita alla procedura n.

Giudice delegato: dott.ssa Giulia La Malfa

Anagrafica

Creditore procedente: ██████████

Rappresentato dall'Avvocato: ██████████

Esecutato: **Omissis**

Rappresentato dall'Avvocato:

Intervenuti alla data di stima:

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

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto : 22 / 04 / 2022

Conferimento d'incarico di stima e giuramento : 11 / 05 / 2022

Data della consegna del rapporto di valutazione : 26 / 07 / 2022

Udienza per la determinazione della modalità di vendita : 12 / 10 / 2022

Identificazione dei lotti

L'immobile oggetto di relazione peritale è composto da un corpo principale adibito a magazzino, un porticato aperto sul lato lungo e due pensiline aperte con copertura in lamiera poliestere ondulata tipo ondulux posti in un terreno di pertinenza parzialmente pavimentato dotato di accesso carraio diretto su pubblica via Vittorio Veneto n. 14 a Orzinuovi (BS).

LOTTO NR. 1 di 1

Descrizione sintetica: trattasi di edificio produttivo consistente in un corpo principale a piano terra adibito a magazzino composto da un vano maggiore, un bagno e due stanze e dotato di sottotetto accessibile dall'esterno mediante scala esterna (non presente al momento del sopralluogo e quindi non accessibile), un porticato a piano terra aperto sul lato lungo e due pensiline aperte con copertura in lamiera poliestere ondulata tipo ondulux. Gli edifici versano in uno stato di abbandono con parti di essi strutturalmente pericolanti e a rischio di crollo, il porticato è parzialmente crollato mentre le due pensiline presentano unicamente lo scheletro strutturale d'acciaio con la copertura prevalentemente scoperchiata. Il tutto posto in un terreno di pertinenza parzialmente pavimentato dotato di accesso carraio diretto su pubblica via.

Ubicazione: via Vittorio Veneto n. 14 a Orzinuovi (BS)

Identificativi catastali: Foglio 15, Mappale 469, subalterno 1

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà: 1/1

Divisibilità dell'immobile: no

Più probabile valore in libero mercato:

€. 474.000,00 (euro quattrocentosettantaquattromila/00).

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

€. 426.600,00 (euro quattrocentoventiseimilaseicento/00).

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

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

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No

Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato Si No

Spese condominiali arretrate Si No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Si No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Si No

Limitazioni

Assunzioni limitative Si No

Condizioni limitative Si No

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

TRASCRIZIONE del 26/10/2006 - Registro Particolare 33059 Registro Generale 57582

Pubblico ufficiale MONDELLO MANUELA Repertorio 168520/15542 del 11/10/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 20/06/2008 - Registro Particolare 17440 Registro Generale 28626

Pubblico ufficiale MONDELLO MANUELA Repertorio 171674/17136 del 05/06/2008

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

ISCRIZIONE del 30/07/2015 - Registro Particolare 4631 Registro Generale 26450

Pubblico ufficiale MONDELLO MANUELA Repertorio 181241/22450 del 16/07/2015

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9450 del 12/11/2018 (PROROGA DURATA DELL'AMMORTAMENTO DI MUTUO FONDIARIO)

TRASCRIZIONE del 04/07/2019 - Registro Particolare 19155 Registro Generale 30450

Pubblico ufficiale MONDELLO MANUELA Repertorio 185450/25075 del 19/06/2019

ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

Indice

LOTTO N°1	7
1. Inquadramento dell'immobile	7
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	10
3. Audit documentale e Due Diligence	14
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	14
3.2 Rispondenza catastale	17
3.3 Verifica della titolarità	18
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	20
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	20
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini	22
7. Analisi estimativa	23
8. Riepilogo dei valori di stima	26
9. Dichiarazione di rispondenza	26
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	28

LOTTO N°1

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

- Provincia : Brescia Comune : Orzinuovi
- Frazione : Località :
- Quartiere : Via/Piazza : via Vittorio Veneto
- Civico n. : 14

Zona

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

Mappa geografica (Google Maps)



Destinazione urbanistica dell'immobile³

- Residenziale Direzionale⁴ Commerciale
- Turistico – ricettivo Industriale Artigianale

Terziario⁵ Sportiva Agricolo

Tipologia immobiliare⁶

Terreno

Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione):

nuovo⁷ ristrutturato⁸ seminuovo⁹

usato¹⁰ rudere¹¹

Indicare se l'immobile è indipendente in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

fabbricato storico fabbricato produttivo fabbricato in linea

fabbricato rurale fabbricato a schiera fabbricato bifamigliare

fabbricato tipico fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

appartamento appartamento (attico) appartamento (loft)¹⁴

villa villino villetta a schiera

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

posto auto coperto (tettoia) posto auto scoperto

cantina (locale di sgombero) magazzino

Caratteristiche generali dell'immobile

Trattasi di edificio produttivo consistente in un corpo principale a piano terra adibito a magazzino composto da un vano maggiore, un bagno e due stanze e dotato di sottotetto accessibile dall'esterno mediante scala esterna (non presente al momento del sopralluogo e quindi non accessibile), un porticato a piano terra aperto sul lato lungo e due pensiline aperte con copertura in lamiera poliestere ondulata tipo ondulux. Gli

edifici versano in uno stato di abbandono con parti di essi strutturalmente pericolanti e a rischio di crollo, il porticato è parzialmente crollato mentre le due pensiline presentano unicamente lo scheletro strutturale d'acciaio con la copertura prevalentemente scoperchiata. Il tutto posto in un terreno di pertinenza parzialmente pavimentato dotato di accesso carraio diretto su pubblica via.

Struttura in elevazione: magazzino corpo principale e portico: calcestruzzo armato e laterizi pieni; pensilina: acciaio

Solai : magazzino corpo principale: calcestruzzo armato tipo CelerSap

Copertura : magazzino corpo principale e portico in tegole e pensilina in lamiera poliestere ondulata tipo ondulux

Murature perimetrali : laterizio

Coibentazioni/Isolamenti : nessuno

Divisori tra unità : magazzino corpo principale: tavolati

Infissi esterni : magazzino corpo principale: legno

Infissi interni : magazzino corpo principale: legno

Pavimenti e rivestimenti : magazzino corpo principale: cemento e ceramica

Impianto riscaldamento : assente

Impianto sanitario : presente per il bagno

Impianto gas : assente

Impianto elettrico : inutilizzabile

Impianto climatizzazione : assente

Allaccio fognatura : assente

Fonti rinnovabili : assente

Finiture esterne : magazzino corpo principale e portico: intonaco al rustico

N. totale piani : magazzino corpo principale: 1+sottotetto; portico: 1; pensilina: 1

Dimensione¹⁵ Piccola Media Grande

Caratteri domanda e offerta¹⁶

Lato acquirente

Privato Società Cooperativa Ente

Lato venditore

Privato Società Cooperativa Ente

Forma di mercato¹⁷

Concorrenza monopolistica¹⁸ Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹

Oligopolio²⁰ Monopolio²¹ Monopolio bilaterale²²

Filtering²³

Assente Up Down

Fase del mercato immobiliare²⁴

Recupero²⁵ Espansione²⁶ Contrazione²⁷ Recessione²⁸

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.

Descrizione sintetica dell'immobile³⁰

Trattasi di edificio produttivo consistente in un corpo principale a piano terra adibito a magazzino composto da un vano maggiore, un bagno e due stanze e dotato di sottotetto accessibile dall'esterno mediante scala esterna (non presente al momento del sopralluogo e quindi non accessibile), un porticato a piano terra aperto sul lato lungo e due pensiline aperte con copertura in lamiera poliestere ondulata tipo ondulux. Gli

edifici versano in uno stato di abbandono con parti di essi strutturalmente pericolanti e a rischio di crollo, il porticato è parzialmente crollato mentre le due pensiline presentano unicamente lo scheletro strutturale d'acciaio con la copertura prevalentemente scoperchiata. Il tutto posto in un terreno di pertinenza parzialmente pavimentato dotato di accesso carraio diretto su pubblica via.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario Orzinuovi

Tipologia Catasto Terreni Fabbricati

Foglio 15 Sezione NCT Particella 469 Subalterno 1

Confini

Nord: Strada statale N.235 e Mapp. 469/2 Sud: Mapp.470 e Mapp. 471

Est: via Vittorio Veneto Ovest: Roggia Vaso Dugalino

Per una migliore identificazione si vedano gli allegati catastali.

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno Solo esterno

Diretto in loco Collaboratore

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 10 / 06 / 2022

Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda³²

SIL - Superficie Interna Lorda³³

SIN - Superficie Interna Netta³⁴

Calcolo superfici di proprietà

Dati desunti dal Piano di Recupero presentato in data 06/11/2007 prot. n° 19521:

Superficie del lotto mq 1.534,00

Superficie coperta mq 501,90

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano³⁵ Terra e sottotetto. Il corpo principale è dotato di sottotetto accessibile dall'esterno mediante scala esterna (non presente al momento del sopralluogo e quindi non accessibile).

Ascensore³⁶ Presente Assente Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi³⁷ 1

Toilette alla turca Lavabo Bidet Doccia

Doccia con idromassaggio Vasca

Vasca con doccia Vasca con idromassaggio

Vetustà del bagno (anni) > 30 anni

Impianti in dotazione

Riscaldamento Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Elettrico Presente : Vetustà (anni) > 30 anni Assente

Idrraulico per il bagno Presente : Vetustà (anni) > 30 anni Assente

Antifurto Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Impianto geotermico	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Domotica	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Manutenzione fabbricato³⁸		
	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo ³⁹	<input type="checkbox"/> Medio ⁴⁰ <input type="checkbox"/> Massimo ⁴¹
Manutenzione unità immobiliare⁴²		
	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo ⁴³	<input type="checkbox"/> Medio ⁴⁴ <input type="checkbox"/> Massimo ⁴⁵
Classe energetica Classe desunta dall'ACE		
	<input type="checkbox"/> A+	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C
	<input type="checkbox"/> D	<input type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> G
	<input checked="" type="checkbox"/> Non desumibile: ricerca visura CENED effettuata il 12/07/2022	
Inquinamento		
Atmosferico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente
Acustico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente
Elettromagnetico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente
Ambientale	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente
Esposizione prevalente dell'immobile⁴⁶		
	<input type="checkbox"/> Minimo ⁴⁷	<input type="checkbox"/> Medio ⁴⁸ <input checked="" type="checkbox"/> Massimo ⁴⁹
Luminosità dell'immobile⁵⁰		
	<input type="checkbox"/> Minimo ⁵¹	<input type="checkbox"/> Medio ⁵² <input checked="" type="checkbox"/> Massimo ⁵³
Panoramicità dell'immobile⁵⁴		
	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo ⁵⁵	<input type="checkbox"/> Medio ⁵⁶ <input type="checkbox"/> Massimo ⁵⁷
Funzionalità dell'immobile⁵⁸		
	<input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁹	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁶⁰ <input type="checkbox"/> Massimo ⁶¹

Finiture dell'immobile⁶²

Minimo⁶³ Medio⁶⁴ Massimo⁶⁵

Si specifica che gli edifici versano in uno stato di abbandono con parti di essi strutturalmente pericolanti e a rischio di crollo, il porticato è parzialmente crollato mentre le due pensiline presentano unicamente lo scheletro strutturale d'acciaio con la copertura prevalentemente scoperchiata. Ne consegue che l'impianto idraulico per il bagno possa presumibilmente non avere un corretto funzionamento basandosi sullo stato in cui versa alla data del sopralluogo.

3. Audit documentale e Due Diligence⁶⁶***3.1 Legittimità edilizia – urbanistica***⁶⁷**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :
- Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

Titoli autorizzativi esaminati

Piano di Recupero presentato in data 06/11/2007 prot. n° 19521 contenuto nella Convenzione urbanistica in dipendenza di atto in data 05/06/2008 n.171674/17136 di repertorio Notaio Manuela Mondello di Verolanuova (BS), trascritta a Brescia il 20/06/2008 ai n.ri 28626/17440, in corso di validità con scadenza in data 17/03/2024.

Fonte documentazione visionata: Comune di Orzinuovi

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 08 / 07 / 2022

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

Convenzione Urbanistica No Si

Convenzione urbanistica in dipendenza di atto in data 05/06/2008 n.171674/17136 di repertorio Notaio Manuela Mondello di Verolanuova (BS), trascritta a Brescia il 20/06/2008 ai n.ri 28626/17440, in corso di validità con scadenza in data 17/03/2024.

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No Si

Vincoli ambientali No Si

Vincoli paesaggistici No Si

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

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

DICHIARA

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

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: sono state rilevate le seguenti difformità nel distributivo interno del corpo principale e delle sue aperture nel prospetto Est, difformità nei paramenti murari nella zona all'aperto dell'ingresso carraio

desunte dal raffronto tra il rilievo rappresentato nel Piano di Recupero approvato presentato in data 06/11/2007 prot. n° 19521 contenuto nella Convenzione urbanistica e la situazione dello stato dei luoghi.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili. Nel caso in oggetto non è necessaria la sanatoria edilizia in quanto è presente un Piano di Recupero adottato nel quale, previa la sua attuazione mediante richiesta di autorizzazione edilizia, è prevista la totale demolizione di quanto presente in sito.

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

operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

3.2 Rispondenza catastale⁶⁸

Immobile identificato in mappa al Foglio 15 Sezione NCT particella 469

Sub. 1, categoria D/7, Rendita € 1.594,00

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio

Da siti web : **SISTER**

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili Estratto mappa

Tipo Mappale Tipo Frazionamento

Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 11 / 05 / 2022

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

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

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

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

Corpo principale: modifiche al distributivo interno rispetto all'autorizzato. Nel piano terra sono stati realizzati un bagno e due stanze. Inoltre non risulta censito nella scheda catastale il sottotetto accessibile dall'esterno mediante scala esterna (non presente al momento del sopralluogo e quindi non accessibile).

Portico: sono presenti in loco dei paramenti murari non presenti nell'autorizzato.

Pensiline: non risultano censite le due pensiline in acciaio e copertura in lamiera poliestere ondulata tipo ondulux.

Nel caso in oggetto non è necessario l'aggiornamento catastale, in quanto è presente un Piano di Recupero adottato nel quale, previa la sua attuazione mediante richiesta di autorizzazione edilizia, è prevista la totale demolizione di quanto presente in sito.

3.3 Verifica della titolarità⁶⁹

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : compravendita

- Notaio : Manuela Mondello

- Data atto : 11/10/2006

- Repertorio : 168520

- Raccolta : 15542

- Estremi Registrazione : registrato a Verolanuova il 25/10/2006 N. 3257 S. 1T

- Estremi Trascrizione : trascritto a Brescia il 26/10/2006 ai n.ri 57582/33059

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : compravendita

- Notaio : Manuela Mondello

- Data atto : 11/10/2006

- Repertorio : 168520

- Raccolta : 15542

- Estremi Registrazione : registrato a Verolanuova il 25/10/2006 N. 3257 S. 1T

- Estremi Trascrizione : trascritto a Brescia il 26/10/2006 ai n.ri 57582/33059

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

Usufrutto No

Nuda proprietà No

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù Sono presenti servitù

Vincoli No Si

Oneri No Si

Pesi No Si

Gravami No Si

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

 Libero

 Occupato

Per le unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, non risulta alcun contratto di locazione, comodato e/o preliminare di compravendita regolarmente registrato.

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa) 17 / 05 / 2022

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷⁰

Convenzione urbanistica in dipendenza di atto in data 05/06/2008 n.171674/17136 di repertorio Notaio Manuela Mondello di Verolanuova (BS), trascritta a Brescia il 20/06/2008 ai n.ri 28626/17440, in corso di validità con scadenza in data 17/03/2024.

Sono presenti difformità urbanistiche e catastali come meglio specificato nei paragrafi precedenti.

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

TRASCRIZIONE del 26/10/2006 - Registro Particolare 33059 Registro Generale 57582
Pubblico ufficiale MONDELLO MANUELA Repertorio 168520/15542 del 11/10/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 20/06/2008 - Registro Particolare 17440 Registro Generale 28626
Pubblico ufficiale MONDELLO MANUELA Repertorio 171674/17136 del 05/06/2008
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

ISCRIZIONE del 30/07/2015 - Registro Particolare 4631 Registro Generale 26450
Pubblico ufficiale MONDELLO MANUELA Repertorio 181241/22450 del 16/07/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9450 del 12/11/2018 (PROROGA DURATA DELL'AMMORTAMENTO DI MUTUO FONDIARIO)

TRASCRIZIONE del 04/07/2019 - Registro Particolare 19155 Registro Generale 30450

Pubblico ufficiale MONDELLO MANUELA Repertorio 185450/25075 del 19/06/2019

ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

TRASCRIZIONE del 09/03/2022 - Registro Particolare 6507 Registro Generale 9603

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1597 del 21/02/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- in data **02/05/2022**, mediante posta elettronica certificata, viene convocato presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, in quanto nominato CTU, per l'esecuzione immobiliare in oggetto;

- in data **11/05/2022**, mediante modalità telematica, accetta l'incarico conferito e presta giuramento;

- l'incarico prevede la redazione di stima degli immobili pignorati ai sensi del "Art. 173 bis Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" Legge 80 del 14 maggio 2005; avendo fissato l'udienza di comparizione delle parti in data **12/10/2022**, la relazione peritale CTU deve essere depositata 30 giorni prima e quindi entro il **12/09/2022**;

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

- richiede ed ottiene copia dell'atto di acquisto degli immobili oggetto della presente al notaio rogitante;

- in data **11/05/2022** richiede presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Brescia (BS) e in tutti gli Uffici Provinciali eventuali contratti di locazione e preliminari di vendita;

- in data **17/05/2022** ottiene dall'Agenzia delle Entrate Ufficio di Brescia (BS) la ricevuta di contratti di locazione e preliminari di vendita;

- in data **18/05/2022** richiede accesso agli atti presso il Comune di Orzinuovi (BS);

- in data **08/07/2022**, ottiene dal Comune di Orzinuovi i documenti dell'accesso agli atti;

- in data **10/06/2022** si reca, alla presenza del custode giudiziario nominato per la EI, presso gli immobili per eseguire il sopralluogo;

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

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

Assunzioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui

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

Condizioni limitative

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

Verifica del migliore e più conveniente uso ⁷¹ (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

MCA⁷² con nr. 1 comparabile

Sistema di Stima⁷³

MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

Sistema di ripartizione⁷⁴

Analisi di regressione⁷⁵ semplice con nr. ____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Altro _____

Finanziario⁷⁶

Capitalizzazione diretta⁷⁷

Capitalizzazione finanziaria⁷⁸

Analisi del flusso di cassa scontato⁷⁹

Dei costi⁸⁰

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 / 1

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 15 Sezione NCT Mappale 469 Subalterno 1 - cat. D7 e rendita € 1.594,00

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

474.000,00 diconsì Euro **quattrocentosettantaquattromila/00** (vedasi analisi estimativa allegato I)

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

d'asta, viene quantificato in **€. 426.600,00** diconsì Euro **quattrocentoventiseimilaseicento/00** (vedasi analisi estimativa allegato II)

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto **Ing. Alberto Gandossi**, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 6078, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119,

posta elettronica alberto@studiogandossi.it – posta certificata alberto.gandossi@ing-pec.eu,, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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

professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 26 / 07 / 2022

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e in condizioni di vendita forzata
- Elaborati fotografici degli esterni e interni
- Estratto mappa catastale
- Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili
- Visura storica per immobile e Scheda catastale
- Ispezioni telematiche
- Copia convenzione urbanistica
- Copia estratto del Piano di Recupero
- Visura societaria storica
- Copia atto di provenienza
- Attestazione Agenzie Entrate comprovante l'assenza di contratti di locazione

Note di riferimento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹⁴ *Loft: può essere anche un attico.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

³⁵ **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).

³⁶ **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.

³⁷ **Servizi:** indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

³⁸ **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).

³⁹ **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

⁴⁰ **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).

⁴¹ **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.

⁴² **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).

⁴³ **Minimo:** l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

⁴⁴ **Medio:** l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

⁴⁵ **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.

⁴⁶ **Esposizione prevalente dell'immobile:** indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁷⁰ 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.

⁷¹ Migliore e più conveniente uso (HBU - Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbane del bene staggito.

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

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

⁷² 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.

⁷³ 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.).

⁷⁴ 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.

⁷⁵ 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.

⁷⁶ 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 quell'oggetto di stima.

⁷⁷ 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.

⁷⁸ 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.

⁷⁹ 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.

⁸⁰ 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.

