

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. 17/2023

G.O.T.
G.O.P.

DR.SSA LA MALFA GIULIA
DR. DAVIDE FOPPA VICENZINI

Anagrafica

Creditore procedente:

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

Con sede in San Donato Milanese (MI)

Via dell'Unione Europea, 6/A-6/B

C.f./P.iva: 06374460969

Nella qualità di Rappresentante della

ELROND NPL 2017 S.R.L.

Con sede in Conegliano (TV)

Via Vittorio Alfieri, 1

C.f./P.iva: 04880730264

Rappresentato dagli Avvocati

Francesco Dott. Cirillo

Con Studio in Via Durini, 11

Comune di Monza (MB)

Tel 039-2301890/891

PEC mail francesco.cirillo@monza.pecavvocati.it

Stefano Dott. Cuzzetti

Con studio in Via Solferino, 17

Comune di Brescia (BS)

Esecutato:

OMISSIS

Con sede in OMISSIS

OMISSIS

C.f./P.iva: OMISSIS

Esperto incaricato

Bianchetti geom. Igor

Via Cortivazzo n° 13 - 25030 Castel Mella (BS)

CF BNCGRI75P18B157E

Cell 338-2624757

Tel 030-2610633

Mail igorbianchetti@libero.it

Pec igor.bianchetti@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia al nr. 4762

Timbro e firma _____



Date

Nomina dell'esperto	: 03/03/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	: 15/03/2023
Scadenza della consegna del rapporto di valutazione	: 05/06/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	: 05/07/2023

RIEPILOGO DEI VALORI DI MERCATO

LOTTO 1 – SALONE AL P.T. CON CHIESA AL P.1

Ubicazione	CHIARI (BS), Via Morcelli, 16/18/20
Identificativi catastali	Sez.: NCT - Fg.: 23 – Particella: 79 – Cat.: B/1 – Classe: 2 – Consistenza: 3'000 mc – Superficie: 628 mq – Rendita: € 1'549,38
Intestazione:	OMISSIS OMISSIS C.f.: OMISSIS
Quota di possesso	1/1
Diritto di:	Proprietà
Divisibilità dell'immobile:	NO
Più probabile valore in libero mercato:	€ 236'600,00 diconsi euro duecentotrentaseimilaseicento/00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):	€ 200'000,00 diconsi euro duecentomila/00



INDICE

1.	Inquadramento dell'immobile	6
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	8
3.	Audit documentale e Due Diligence	12
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica	12
3.2	Rispondenza catastale	14
3.3	Verifica della titolarità.....	16
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	17
6.	Fasi-accertamenti e date delle indagini.....	17
7.	Analisi estimativa	18
8.	Riepilogo dei valori di stima	20
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	20
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	21
11.	Note di riferimento.....	23

Identificazione dell'unità



Descrizione sintetica: Trattasi di fabbricato con vincoli storico-architettonici sito nel centro del Comune di Chiari, in buono stato di manutenzione e conservazione formato da un grande salone con un ripostiglio al piano terra e dalla scala interna è possibile accedere alla sala sita al piano primo un tempo destinata a chiesa.

Ubicazione **CHIARI (BS), Via Morcelli, 16/18/20**

Identificativi catastali **Sez. NCT - Fg. 23 - particella 79 – Cat. B/1 - Classe 2 – Consistenza: 3'000 mc - Sup.: 628 mq – Rendita: € 1'549,38**

Intestazione: **OMISSIS
OMISSIS
C.f.: OMISSIS**

Quota di possesso **1/1**
Diritto di: **Proprietà**

Divisibilità dell'immobile **NO**

Più probabile valore in libero mercato: **€ 236'600,00**
diconsi euro duecentotrentaseimilaseicento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 200'000,00**
diconsi euro duecentomila/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado la destinazione d'uso e i vincoli sull'immobile, la zona centrale attribuisce una discreta appetibilità sul mercato.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 15

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

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 17

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina 13

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:

- ISCRIZIONE del 05/08/2008 - Registro Particolare 8761 Registro Generale 37510 Pubblico ufficiale PALOMBO SIMONETTA Repertorio 70383/22930 del 28/07/2008 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- ISCRIZIONE del 10/03/2015 - Registro Particolare 1187 Registro Generale 7761 Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 6136/6815 del 05/03/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

- TRASCRIZIONE del 11/09/2017 - Registro Particolare 24484 Registro Generale 39975 , in rettifica, in data 04/10/2017 ai n.ri 43251/26389 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE APPELLO DI BRESCIA Repertorio 9253 del 20/07/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 23/06/2020 - Registro Particolare 12755 Registro Generale 20122 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2965 del 25/05/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

- | | | |
|------------------------------------------------|---|--------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Provincia | : | Brescia |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune | : | CHIARI |
| <input type="checkbox"/> Frazione | : | |
| <input type="checkbox"/> Località | : | |
| <input type="checkbox"/> Quartiere | : | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza | : | Via Morcelli |
| <input checked="" type="checkbox"/> Civico n. | : | 16-18-20 |

Zona

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

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile³

Destinato ad attività associative il piano terra e il primo piano, adibito un tempo a Chiesa

Destinazione principale ammessa:

- | |
|---------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale |
| <input type="checkbox"/> Direzionale ⁴ |
| <input type="checkbox"/> Commerciale |
| <input type="checkbox"/> Turistico – ricettivo |
| <input type="checkbox"/> Industriale |
| <input type="checkbox"/> Artigianale |
| <input type="checkbox"/> Terziario ⁵ |



- Sportiva
- Agricolo
- locali deposito

Tipologia immobiliare⁶

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

- fabbricato

L'edificio è addossato ad altri blocchi edilizi con la quale forma una corte interna sviluppato su due piani.

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : Muratura portante. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai | : Legno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura | : Legno e capriate in ferro |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali | : Muratura portante. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità | : Murature. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni | : Legno vetro singolo. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni | : Legno. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : Piastrelle di cemento colorato. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : Aeraulico al piano terra assente al piano primo. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | : Non presente. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario | : Non presente. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas | : A servizio del generatore. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico | : Presente. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne | : Intonaco e fasce decorative |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani | : 2 fuori terra |



Dimensione¹⁴

Piccola

Media

Grande

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE¹⁵

Descrizione sintetica dell'immobile staggito¹⁶: Trattasi di edificio a pianta rettangolare, si sviluppa su due piani, è addossato su altri fabbricati ai due estremi, ha il prospetto sud su via Morcelli mentre il prospetto nord è su un cortile interno di altra proprietà.

L'edificio è sottoposto a vincolo di tutela monumentale ai sensi del D. Lgs 42/2004 e la costruzione risale ai primi del 900.

Il prospetto su via Morcelli presenta aperture poste simmetricamente, al piano terra hanno tutte serramento interno ed inferriata esterna e sono prive di davanzale; al primo piano le finestre hanno altezza maggiore e davanzali in pietra di Sarnico. Le porte d'ingresso hanno architrave e spalle in pietra di Sarnico. Il prospetto sul cortile interno è caratterizzato, al primo piano dalla presenza di finestre uguali al prospetto esterno ed al piano terra da aperture, siano esse porte o finestre, con intradosso ad arco e cornice in cemento decorativo.

Principalmente il fabbricato si compone da un salone al piano terra con tre accessi dalla strada pubblica e presumibilmente destinato ad attività organizzative associative e un salone al piano primo un tempo destinato a Chiesa.

I due piani sono uniti da un'ampia scala originario dell'epoca di costruzione. L'edificio è inoltre caratterizzato, al primo piano, dalla presenza di un tetto a vista, realizzato con capriate in ferro e assito ligneo. Una balaustra in legno divide il salone dalla zona che un tempo ospitava un altare, con decorazioni parietali sulla superficie retrostante.

Il pavimento è in piastrelle di cemento colorato, e gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, l'impianto di riscaldamento è con sistema aeraulico e generatore a gas metano.

Il fabbricato, come risulta dal piano di governo del territorio del comune di Chiari è parte del patrimonio immobiliare del Nucleo di Antica Formazione (Art. 36 delle N.T.A.), nei quali la destinazione d'uso principale ammessa è la residenza senza escludere anche altre destinazioni d'uso come ostelli, uffici, studi professionali, servizi e attività di servizi pubblici o commerciali.

Come riportato nell'allegato D, L'intervento ammesso è il restauro architettonico e/o il risanamento conservativo, con la finalità di riqualificare l'edificio per il conseguimento di migliori standards abitativi senza alterazioni delle caratteristiche architettoniche.

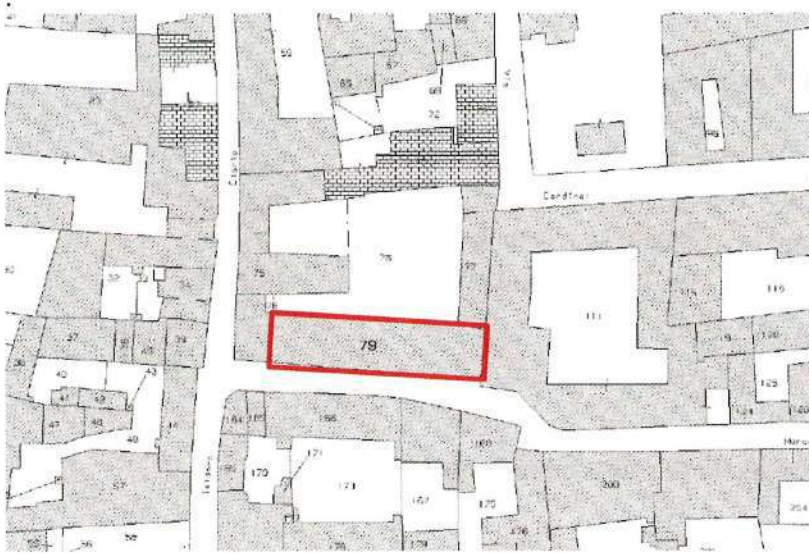
Per le eventuali facciate vincolate non è ammessa alcuna alterazione né la sostituzione di banchine, cornici, gronde, portali ed altri elementi architettonici attualmente presenti. Per tutte le altre sono possibili limitatissime modifiche (dettate da comprovate esigenze e igienico sanitarie) che non alterino il rapporto pieni/vuoti.

Sono ammesse modifiche distributive interne senza intaccare l'integrità complessiva dell'impianto strutturale dell'edificio.

E' prescritto il rispetto delle strutture orizzontali e delle coperture originarie, che potranno essere oggetto di restauro conservativo e ricostruzione con tecnologie e materiali analoghi e/o compatibili con la conservazione dell'edificio, e il ripristino di tecniche costruttive e materiali originari per le situazioni che nel tempo hanno subito interventi anomali.



Identificazione catastale¹⁷



Comune Censuario

CHIARI (BS)

Tipologia Catasto

Terreni

Fabbricati

Identificativo Fabbricato

Foglio 23

Particella 79

Confini

Nord cortile di pertinenza ad altra proprietà (P.lla 76)

Sud Strada Via Morcelli

Est Altro Edificio Residenziale (P.lla 111)

Ovest Altro Edificio Residenziale (P.lla 178)

Consistenza

Rilievo

Esterno e interno

Diretto in loco

Collaboratore

Data del sopralluogo

11 e 18 aprile 2023

Desunto graficamente da:

Estratto mappa

Elaborato grafico (planimetria catastale) - visura

Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

SEL¹⁸ - Superficie Esterna Lorda

SIL¹⁹ - Superficie Interna Lorda

SIN²⁰ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

	Cubatura consentita	Indice mercantile ²¹	Totale
Superficie principale			
<input checked="" type="checkbox"/> Salone al piano terra	m ² 251,00	100 % = m ²	251,00
<input checked="" type="checkbox"/> Salone al piano primo	m ² 264,00	100 % = m ²	264,00
<input checked="" type="checkbox"/> Vano scala di collegamento	m ² 59.67+59.67	50 % = m ²	59.67
<input checked="" type="checkbox"/> Soppalco	m ² 23.75	100 % = m ²	23.75

Superficie commerciale

m² 598,4

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione Fabbricato P.IIa 79

- Livello di piano²² Piano Terra e Primo
- Ascensore²³ Presente
 Assente
- Servizi²⁴ : Presente
 Assente

Impianti in dotazione

- Riscaldamento Presente al piano terra
 Assente
- Condizionamento Presente
 Assente:
- Elettrico Presente:
 Assente
- Idraulico Presente:
 Assente
- Manutenzione fabbricato²⁵ Minimo²⁶
 Medio²⁷
 Massimo²⁸
- Manutenzione unità immobiliare²⁹ Minimo³⁰
 Medio³¹
 Massimo³²



- 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'immobile**³³
- Minimo³⁴
 Medio³⁵
 Massimo³⁶
- Luminosità dell'immobile**³⁷
- Minimo³⁸
 Medio³⁹
 Massimo⁴⁰
- Panoramicità dell'immobile**⁴¹
- Minimo⁴²
 Medio⁴³
 Massimo⁴⁴
- Funzionalità dell'immobile**⁴⁵
- Minimo⁴⁶
 Medio⁴⁷
 Massimo⁴⁸
- Finiture dell'immobile**⁴⁹
- Minimo⁵⁰
 Medio⁵¹
 Massimo⁵²



3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁵³

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- 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

L'accesso agli atti presso gli uffici comunali non ha portato a titoli autorizzativi che interessano l'edificio oggetto di perizia, pertanto sono stati esaminati gli elaborati pubblicati e rilasciati dall'ufficio tecnico inerenti gli strumenti urbanistici.

- Certificato Agibilità Presente
 Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Chiari
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 31/03/2023

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT Vigente: Nuclei di antica formazione di particolare valore storico e ambientale – Art. 36 delle N.T.A.
- 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:

L'edificio è sottoposto a vincolo di tutela monumentale ai sensi dell'ex legge 1089/39 come poi D. Lgs 42/2004 Art.10 comma 3



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Igor geom. Bianchetti C.F.=BNCGRI75P18B157E, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4762, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione che compongono gli strumenti urbanistici ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa alla documentazione reperita in comune di Chiari.
- 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, perché
- Sì,

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo degli elaborati che interessano l'immobile forniti dal comune e degli elaborati che compongono il PGT rispetto allo stato dei luoghi, non sono stati reperiti titoli autorizzativi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



3.2 Rispondenza catastale ⁵⁴

Immobile identificato in mappa al Foglio 23 particella 79:

Fabbricato :

Categoria B/1a), Classe 2, Consistenza 3.000 m3 Rendita: Euro 1.549,38

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) 15/03/2023



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Igor geom. Bianchetti C.F.=BNCGRI75P18B157E, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4762, 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 alla stato attuale dell'immobile

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

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

Regolarizzazione catastale dovuta alla mancata rappresentazione del soppalco al piano primo e alcune imprecisioni grafiche, il costo previsto per la regolarizzazione compresi tributi e oneri accessori è di 2700,00€.



3.3 Verifica della titolarità⁵⁵

Titolo di provenienza a favore della: OMISSIS

- Tipo di atto : Scrittura privata Pubblico ufficiale NOTAIO FERNANDES
Repertorio n. 33678/10468
- Data apertura : 21/07/2009
- Estremi Registrazione : Volume 1 n. 4188 registrato in data 03/08/2009 VEROLANUOVA
- Estremi Trascrizione: Brescia il 04/08/2009 ai nn. 34797/20925

Titolo di provenienza precedente: OMISSIS

- Tipo di atto : Atto tra vivi accettazione donazione
Pubblico ufficiale NOTAIO SENINI Repertorio n 102318
- Data apertura : 17/06/1998
- Estremi Registrazione : Volume 1 n. 3220 registrato in data 24/05/1998
- Estremi Trascrizione : Brescia il 24/06/1998 ai nn. 14138/20413

OMISSIS (CF OMISSIS) Sede in OMISSIS

- Quota di proprietà Intera [1/1]
 Parte: []
- 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 :

L'IMMOBILE UBICATO NEL COMUNE DI CHIARI PROVINCIA DI BRESCIA DENOMINATO OASI S. ANGELA MERICI SITO IN VIA MORCELLI N. 16 CENSITO IN CATASTO AL FG. 23 MAPP. 79 E' STATO DICHIARATO DI INTERESSE PARTICOLARMENTE IMPORTANTE AI SENSI DEL DECRETO LEGISLATIVO 42/2004 ART. 10 CON PROVVEDIMENTO 9 LUGLIO 2007.



- | | |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Oneri | <input type="checkbox"/> No
<input checked="" type="checkbox"/> Si: spese catastali. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pesi | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si se Si quali |
| <input checked="" type="checkbox"/> Gravami | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si se Si quali |

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente ⁵⁶

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri :

- che l'immobile in oggetto rientra tra le cose e i beni di notevole interesse storico-artistico, a sensi e per gli effetti della Legge 1° giugno 1939 n. 1089, e successive modifiche e integrazioni, e da ultimo D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42, e sottoposto ai relativi vincoli in forza di decreto del Direttore Generale per i beni culturali e paesaggistici della Lombardia in data 9 luglio 2007, trascritto a Brescia il 21 febbraio 2008 ai nn. 8532/5198 e successiva rettifica trascritta a Brescia il 17 marzo 2008 ai nn. 12533/7777;

Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

- ISCRIZIONE del 09/11/2009 - Registro Particolare 10730 Registro Generale 46987
Pubblico ufficiale FERNANDES MARIO Repertorio 33898/10641 del 13/10/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
- TRASCRIZIONE del 23/06/2020 - Registro Particolare 12755 Registro Generale 20122 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2965 del 25/05/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 03/02/2023 - Registro Particolare 2925 Registro Generale 4350
Pubblico ufficiale UFFICIALE CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 11714 del 02/01/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. Fasi-accertamenti e date delle indagini

- Nomina CTU da parte del tribunale: 03/03/2023
- Conferimento incarico: 15/03/2023
- Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 15/03/2023
- Verifica titolarità (atto di provenienza studio notarile, archivio notarile): 15/03/2023- 20/03/2023



- Sopralluogo per rilievo unità immobiliari: 11/04/2023 – 18/04/2023
- Accesso atti Comune di CHIARI: 31/03/2023
- Verifica ipotecarie sito web Agenzia Entrate: 15/03/2023

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



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 uso⁵⁷ (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
- MCA⁵⁸ con nr. ___ comparabili
 - Sistema di Stima⁵⁹
 - MCA + Sistema di Stima con nr. 3 comparabili
 - Sistema di ripartizione⁶⁰
 - Analisi di regressione semplice⁶¹ con nr. ___ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. ___ dati campione
- Finanziario⁶²
- Capitalizzazione diretta⁶³
 - Capitalizzazione finanziaria⁶⁴
 - Analisi del flusso di cassa scontato⁶⁵
- Dei costi⁶⁶



8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne gli immobili identificati al Foglio 23:

Categoria B/1a), Classe 2, Consistenza 3.000 m3 Rendita: Euro 1.549,38

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 236'600,00 diconsì Euro duecentotrentaseimilaseicento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "G")

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del lotto 1, viene quantificato in € 200'000,00 diconsì Euro duecentomila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")

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.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Igor Geom. Bianchetti C.F. BNCGRI75P18B157E



Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4762

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: 20 Maggio 2023

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Incarichi, verbali e varie (allegato A).
2. Visure ipotecarie, relazione notarile e atti di acquisto (allegato B).
3. Documentazione catastale (allegato C)
4. Documentazione autorizzazioni edilizie ed estratti PGT (Allegato D)
5. Documentazione fotografica (allegato E)
6. Elaborato planimetrico (allegato F)
7. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato G)
8. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato H)



11. 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 *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.*

¹⁵ *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.*

¹⁶ *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.*



¹⁷ *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.*

¹⁸ *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.*

¹⁹ *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*

²⁰ *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.*

²¹ *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: $\pi = \pi_i : \pi_1$*

²² *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).*

²³ *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.*

²⁴ *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

²⁵ *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).*

²⁶ *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.*

²⁷ *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).*

²⁸ *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.*

²⁹ *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).*

³⁰ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

³¹ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

³² *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.*

³³ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

³⁴ *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.*

³⁵ *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.*

³⁶ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*



³⁷ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

³⁸ *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.*

³⁹ *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.*

⁴⁰ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

⁴¹ *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).*

⁴² *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

⁴³ *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.*

⁴⁴ *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.*

⁴⁵ *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).*

⁴⁶ *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.*

⁴⁷ *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.*

⁴⁸ *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.*

⁴⁹ *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).*

⁵⁰ *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

⁵¹ *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

⁵² *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.*

⁵³ *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.

⁵⁴ *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.*



⁵⁵ *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.

⁵⁶ *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.

⁵⁷ *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.

⁵⁸ *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.

⁵⁹ *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.).

⁶⁰ *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.

⁶¹ *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.

⁶² *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.

⁶³ *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.

⁶⁴ 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.

⁶⁵ 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.

⁶⁶ 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.



