

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. 228/2023

Riunita alla procedura n. ____/____

Giudice delegato: dr. Gianluigi Canali

Anagrafica

Creditore procedente

OMISSIS

Rappresentato dagli Avvocati

Esecutato

OMISSIS

Esperto incaricato

Geom.dott. ALBERTO TOGNI

Via Badazzole n.16 – Montichiari (Bs)

CF. TGN LRT 65D09 F471R

Tel/fax 0309962537

e-Mail: a.togni@studiotogni.it

Pec: alberto.togni@geopec.it

Iscritto all'Albo/Ordine di Brescia nr. 3714

Timbro e firma _____



Date

Nomina dell'esperto:	20/7/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	28/07/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione:	01/3/2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1 di 2

Catasto Terreni Comune Fiesse (Bs), contraddistinto:

- fg. 13, particella n.263, semin irrig di classe 3, superficie mq 1.839, R.D. euro 13,77 R.A. euro 16,15,

LOTTO NR. 2 di 2

Catasto Terreni Comune Fiesse (Bs), contraddistinto:

- fg. 13, particella n.277, semin irrig di classe 3, superficie mq 846, R.D. euro 6,34 R.A. euro 7,43,

STRADA DI ACCESSO AI TERRENI SOPRA IDENTIFICATI

Catasto Terreni Comune Fiesse (Bs), contraddistinto:

- fg. 13, particella n.268, semin irrig di classe 3, superficie mq 572, R.D. euro 4,28 R.A. euro 5,02,

Catasto Terreni Comune Fiesse (Bs), contraddistinto:

- fg. 13, particella n.269, bosco misto di classe U, superficie mq. 2, R.D. euro 0,01 R.A. euro 0,01,

Descrizione sintetica

Gli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione sono di proprietà OMISSIS

per la quota di 1/1 della proprietà relativamente a:

- terreno in Fiesse (Bs), Strada Caleone, identificato al fg. 13, particella n.263, Catasto terreni, semin irrig di classe 3, superficie mq 1.839, R.D. euro 13,77 R.A. euro 16,15,

e

- terreno in Fiesse (Bs), strada Caleone, identificato al fg. 13, particella n.277, Catasto terreni, semin irrig di classe 3, superficie mq 846, R.D. euro 6,34 R.A. euro 7,43,

Per la quota di 3/10 della proprietà relativamente a:

- terreno in Fiesse (Bs), strada Caleone, fg. 13, particella n.268, catasto terreni, semin irrig di classe 3, superficie mq 572, R.D. euro 4,28 R.A. euro 5,02,

e

- terreno in Fiesse (Bs), strada Caleone, identificato al fg. 13, particella n.269, catasto terreni, bosco misto di classe U, superficie mq. 2, R.D. euro 0,01 R.A. euro 0,01.



Trattasi di terreni edificabili con destinazione urbanistica per attività produttive industriali – artigianali – commerciali, ubicati in ambito consolidato artigianale di strada Caleone, nelle vicinanze del paese.

Dal sopralluogo effettuato si è constatato che trattasi di comparto parzialmente edificato accessibile dalla principale via Caleone e da strada secondaria privata sterrata che dà accesso diretto ai lotti;

il lotto 1, identificato con la particella n.263, è posizionato a est del comparto;

il lotto 2 indentificato con la particella n.277, è posizionato con fronte ovest su strada Caleone.

I due lotti non sono tra loro confinanti e non presentano delimitazioni, tranne le recinzioni delle proprietà confinanti edificate.

Le particelle n. 268 e 269 costituiscono la strada interna privata di accesso ai due lotti e ad altre proprietà, la strada si presenta di limitate dimensioni, con pavimentazione sterrata e con presenza di sottoservizi.



Ubicazione

Comune di Fiesse (BS), Strada Caleone.

Identificativi catastali

LOTTO NR. 1 di 2

Catasto Terreni Comune Fiesse (Bs), contraddistinto:

- fg. 13, particella n.263, semin irrig di classe 3, superficie mq 1.839, R.D. euro 13,77 R.A. euro 16,15,

LOTTO NR. 2 di 2

Catasto Terreni Comune Fiesse (Bs), contraddistinto:

- fg. 13, particella n.277, semin irrig di classe 3, superficie mq 846, R.D. euro 6,34 R.A. euro 7,43,

STRADA DI ACCESSO AI TERRENI SOPRA IDENTIFICATI

Catasto Terreni Comune Fiesse (Bs), contraddistinto:

- fg. 13, particella n.268, semin irrig di classe 3, superficie mq 572, R.D. euro 4,28 R.A. euro 5,02,

Catasto Terreni Comune Fiesse (Bs), contraddistinto:

- fg. 13, particella n.269, bosco misto di classe U, superficie mq. 2, R.D. euro 0,01 R.A. euro 0,01.

Quota di proprietà LOTTO N. 1 e LOTTO n. 2

1/1 proprietà della OMISSIS.

Quota di proprietà STRADA DI ACCESSO AI TERRENI SOPRA IDENTIFICATI

3/10 proprietà della OMISSIS.

Più probabile valore in libero mercato

Valore complessivo immobili € 134.500,00 (Centotrentaquattromilacinquecento/00)

Analisi valori

- Lotto 1, fg.13, particella 263	€ 90.000,00
- Lotto 2, fg.13, particella 277	€ 40.000,00
- Quota strada indivisa, fg.13, particella 268+269	€ 4.500,00

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

Valore complessivo immobili € 120.000,00 (Centoventimila/00)

Analisi valori

- Lotto 1, fg.13, particella 263	€ 80.000,00
- Lotto 2, fg.13, particella 277	€ 36.000,00
- Quota strada indivisa, fg.13, particella 268+269	€ 4.000,00



“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell’immobile

Trattasi di terreni edificabili con destinazione urbanistica per attività produttive industriali – artigianali – commerciali regolamentati dall’art.15 delle NTA del vigente PGT, sono ubicati in ambito consolidato artigianale di via Caleone, nelle vicinanze del paese.

Dal sopralluogo effettuato si è constatato che trattasi di comparto parzialmente edificato accessibile dalla principale via Caleone e da strada secondaria sterrata che dà accesso diretto ai lotti;

il lotto 1, identificato con la particella n.263, superficie catastale pari a mq.1839, è posizionato a est del comparto e il lotto 2 indentificato con la particella n.277, superficie catastale pari a mq.846, è posizionato con fronte ovest su strada Caleone, i due lotti non sono tra loro confinanti e non presentano delimitazioni, tranne le recinzioni delle proprietà confinanti edificate.

Le particelle n. 268 e 269 che ricoprono una superficie complessiva catastale di mq.574 costituiscono la strada interna privata di accesso ai due lotti e ad altre proprietà, la strada si presenta di limitate dimensioni, con pavimentazione sterrata e con presenza di sottoservizi.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina	15
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina	15
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina	16

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all’acquirente

Immobile occupato dal proprietario	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	vedi pagina	17-18
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si		
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si	vedi pagina	16 e 18
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se		

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	
Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si	vedi pagina 16 e 18



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Gli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione LOTTO 1, LOTTO 2 E STRADA DI ACCESSO sono interessati dalle seguenti formalità pregiudizievoli alla data del 04 dicembre 2020 come da certificazione notarile che in copia si allega:

DATI DESUNTI DALLA RELAZIONE NOTARILE

- Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna iscritta a Brescia in data 7 aprile 2023 ai n.ri 15494/2358 (atto giudiziario del 23 giugno 2022 Tribunale di Brescia n. repertorio 458) che colpisce i terreni fg. 13 mappali 263, 277, 268 e 269 e altri beni, a favore OMISSIS contro OMISSIS.
- Verbale di pignoramento trascritto a Brescia il 17 maggio 2023 ai nn. 21467/14912 (atto giudiziario del 29 aprile 2023 Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Brescia repertorio n. 3384) che colpisce i terreni fg. 13 mappali 263, 277, 268, 269 e altri beni a favore del Sig. OMISSIS contro OMISSIS.

Si comunica che dagli atti depositati presso il Tribunale di Brescia risulta come intervenuta al pignoramento OMISSIS.



Indice

1.	Inquadramento dell'immobile	8
2.	Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione	11
3.	Audit Documentale e Due Diligence.....	15
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica	15
3.2	Rispondenza catastale.....	15
3.3	Verifica della titolarità.....	16
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	19
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	19
6.	Fasi-accertamenti e date delle indagini.....	20
7.	Analisi estimativa	21
8.	Riepilogo dei valori di stima	23
9.	Dichiarazione di rispondenza	24
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	25
11.	Bibliografia.....	26



1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

LOTTO 1, LOTTO 2 e STRADA DI ACCESSO

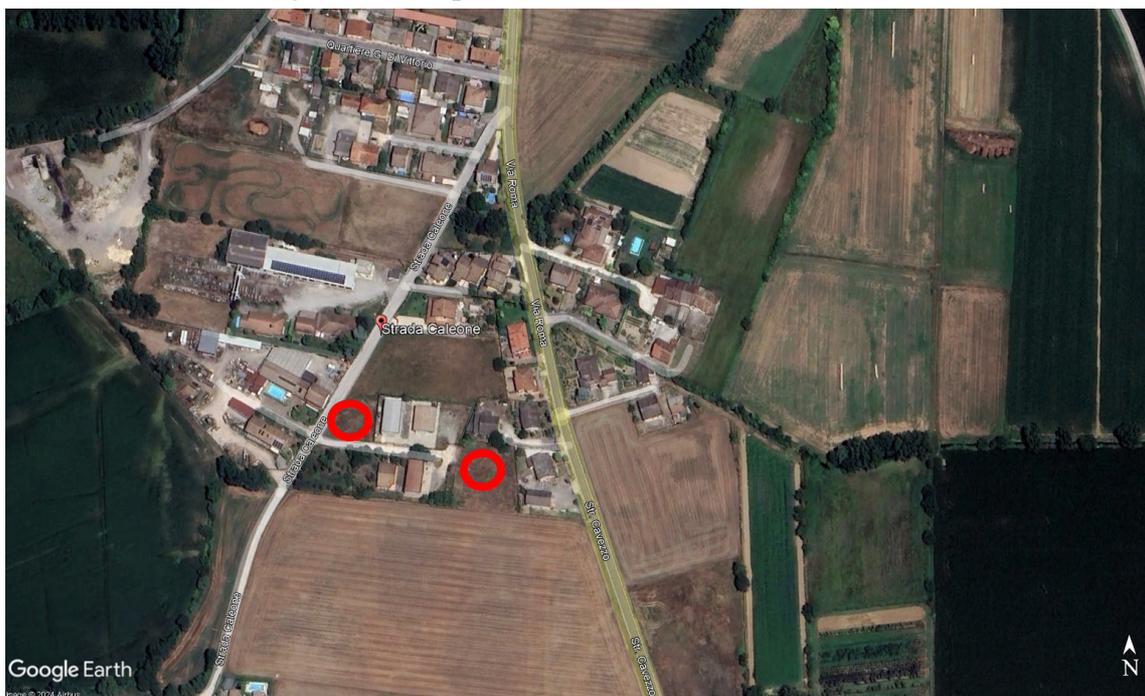
Provincia: BRESCIA
Comune: FIESSE
Frazione: -----
Località: -----
Quartiere: -----
Via/Piazza (catastale): -----
Civico n.: -----
Via (toponomastica): STRADA CALEONE
Civico n.: snc

Zona

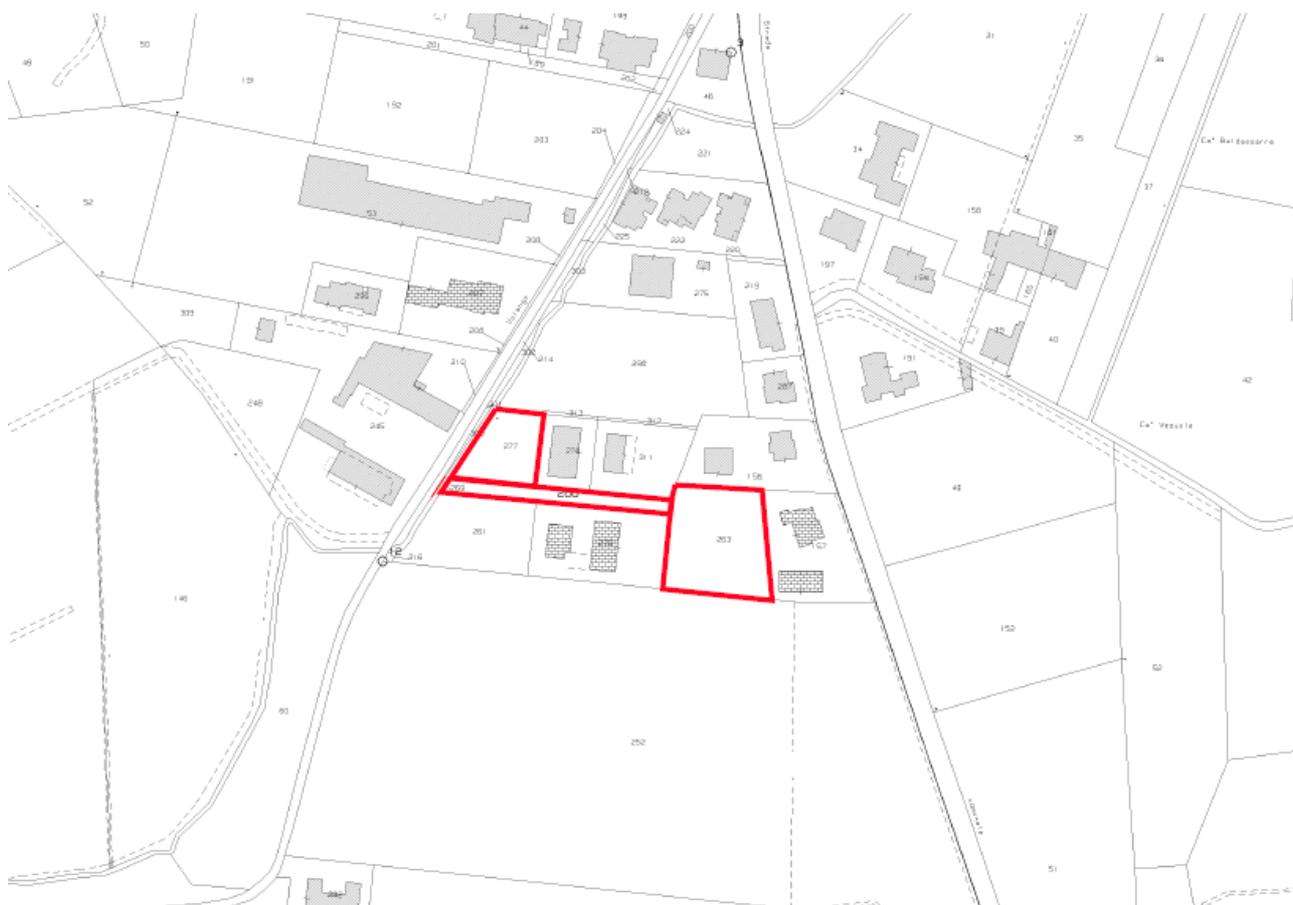
- Urbana Centrale
 Semicentrale
 Periferica
- Extra urbana Agricola
 Industriale
 Artigianale
 Residenziale

Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche: SIT provincia di Brescia – Ortofoto –



Fonte delle informazioni catastali: SISTER Agenzia Entrate – Catasto –



Destinazione urbanistica dell'immobile³

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

Tipologia immobiliare⁶

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo⁷
- ristrutturato⁸
- seminuovo⁹
- usato¹⁰



rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

indipendente

in condominio

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

Trattasi di due terreni edificabili per attività produttive industriali – artigianali – commerciali e strada privata di accesso.

Dimensione¹²

Piccola

Media

Grande

Caratteri domanda e offerta¹³ Lato acquirente

Privato

Società

Cooperativa

Ente

Lato venditore

Privato

Società

Cooperativa

Ente

Forma di mercato¹⁴

Concorrenza monopolistica¹⁵

Concorrenza monopolistica ristretta¹⁶

Oligopolio¹⁷

Monopolio¹⁸

Monopolio bilaterale¹⁹

Filtering²⁰

Assente

Up

Down

Fase del mercato immobiliare²¹

Recupero²²

Espansione²³

Contrazione²⁴

Recessione²⁵



2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁶

Descrizione sintetica dell'immobile staggito²⁷

Gli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione sono di proprietà della OMISSIS.

per la quota di 1/1 della proprietà relativamente a:

- terreno in Fiesse (Bs), Strada Caleone, identificato al fg. 13, particella n.263, Catasto terreni, semin irrig di classe 3, superficie mq 1.839, R.D. euro 13,77 R.A. euro 16,15,

e

- terreno in Fiesse (Bs), strada Caleone, identificato al fg. 13, particella n.277, Catasto terreni, semin irrig di classe 3, superficie mq 846, R.D. euro 6,34 R.A. euro 7,43,

Per la quota di 3/10 della proprietà relativamente a:

- terreno in Fiesse (Bs), strada Caleone, fg. 13, particella n.268, catasto terreni, semin irrig di classe 3, superficie mq 572, R.D. euro 4,28 R.A. euro 5,02,

e

- terreno in Fiesse (Bs), strada Caleone, identificato al fg. 13, particella n.269, catasto terreni, bosco misto di classe U, superficie mq. 2, R.D. euro 0,01 R.A. euro 0,01.

Gli immobili (terreni) oggetto del presente rapporto di valutazione, di proprietà della OMISSIS per la quota di 1/1 della proprietà identificati con i lotti 1 e 2 e per la quota di 3/10 della proprietà i terreni che formano la strada di accesso ai lotti, sono situati nel Comune di Fiesse (Bs), via Caleone in zona urbanistica per attività produttive industriali - artigianali – commerciali, art.15 NTA, vigente PGT.

Trattasi di comparto parzialmente edificato accessibile dalla principale via Caleone e da strada secondaria sterrata che dà accesso diretto ai lotti.

il lotto 1, identificato con la particella n.263, superficie catastale pari a mq.1839, è posizionato a est del comparto;

il lotto 2 indenticato con la particella n.277, superficie catastale pari a mq.846, è posizionato con fronte ovest su strada Caleone, i due lotti non sono tra loro confinanti e non presentano delimitazioni, tranne le recinzioni delle proprietà confinanti edificate.

Le particelle n. 268 e 269 che ricoprono una superficie complessiva catastale di mq.574 costituiscono la strada interna privata di accesso ai due lotti e ad altre proprietà, la strada si presenta di limitate dimensioni, con pavimentazione sterrata e con presenza di sottoservizi.



LOTTO 1

Identificazione catastale²⁸

Comune Censuario	FIESSE
Tipologia Catasto	<input checked="" type="checkbox"/> Terreni <input type="checkbox"/> Fabbricati
Identificativo	<input type="checkbox"/> Sezione NCT <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 13 <input checked="" type="checkbox"/> Particella 263 <input type="checkbox"/> Subalterno

Confini, in corpo unico

Indicare i confini catastali
(vedasi estratto mappa)

- Nord – fg.13, particella 311, 156
- Sud – fg.13, particella 252
- Est – fg.13, particella 157
- Ovest – fg.13, particelle 272, 268, 311

LOTTO 2

Identificazione catastale²⁹

Comune Censuario	FIESSE
Tipologia Catasto	<input checked="" type="checkbox"/> Terreni <input type="checkbox"/> Fabbricati
Identificativo	<input type="checkbox"/> Sezione NCT <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 13 <input checked="" type="checkbox"/> Particella 277 <input type="checkbox"/> Subalterno

Confini, in corpo unico

Indicare i confini catastali
(vedasi estratto mappa)

- Nord – fg.13, fosso, particella 298
- Sud – fg.13, particella 268
- Est – fg.13, particella 276
- Ovest – fg.13, fosso



STRADA DI ACCESSO AI TERRENI (lotto 1 e lotto 2)

Identificazione catastale³⁰

Comune Censuario	FIESSE
Tipologia Catasto	<input checked="" type="checkbox"/> Terreni <input type="checkbox"/> Fabbricati
Identificativo	<input type="checkbox"/> SezioneNCT <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 13 <input checked="" type="checkbox"/> Particella 268 <input type="checkbox"/> Subalterno

Confini, in corpo unico

Indicare i confini catastali
(vedasi estratto mappa)
 Nord – fg.13, particella 277, 276, 311
 Sud – fg.13, particella 261, 272
 Est – fg.13, particella 263
 Ovest – fg.13, sfosso

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario	FIESSE
Tipologia Catasto	<input checked="" type="checkbox"/> Terreni <input type="checkbox"/> Fabbricati
Identificativo	<input type="checkbox"/> SezioneNCT <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 13 <input checked="" type="checkbox"/> Particella 269 <input type="checkbox"/> Subalterno

Confini, in corpo unico

Indicare i confini catastali
(vedasi estratto mappa)
 Nord – fg.13, strada Caleone, particella 300
 Sud – fg.13, fosso
 Est – fg.13, fosso
 Ovest – fg.13, strada Caleone

Consistenza

Desunto graficamente da:	(superficie catastale) <input type="checkbox"/> Planimetria catastale <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico): estratto mappa e visure catastali
Data del sopralluogo:	19/09/2023



Calcolo superfici di proprietà desunte dalla visura catastale

LOTTO 1

Fg. 13, particella 263

Superficie catastale m² 1839

Superficie catastale³² (fg.13, particella 263)

m²1839



LOTTO 2

Fg. 13, particella 277

Superficie catastale m² 846

Superficie catastale³³ (fg.13, particella 277)

m²846



STRADA DI ACCESSO AI TERRENI (lotto 1 e lotto 2)

Fg. 13, particella 268, 269

Superficie catastale m² 574

Superficie catastale³⁴ (fg.13, particelle 268, 269)

m²574



Caratteristiche qualitative

Gli immobili in oggetto consistono in n. due lotti di terreno edificabile per attività produttive industriali – artigianali – commerciali, accessibili attraverso strada privata individuata con le particelle 268 e 269 del fg. 13.

I due lotti di terreno, lotto 1 (fg.13, particella 263) e lotto 2 (fg.13, particella 277) possono essere venduti separati, con precisazione che dovrà essere attribuita la quota di ½ indiviso della strada identificata con le particelle 268 e 269 del fg.13 ad ogni lotto da cedere.

Inquinamento

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Atmosferico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| | <input type="checkbox"/> Presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Acustico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| | <input type="checkbox"/> Presente (vicinanza strada) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elettromagnetico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| | <input type="checkbox"/> Presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ambientale | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| | <input type="checkbox"/> Presente |

Esposizione prevalente dell'immobile³⁵

- Minimo³⁶
 Medio³⁷
 Massimo³⁸



3. Audit Documentale e Due Diligence³⁹

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁴⁰

VEDASI C.D.U.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Non necessaria in quanto trattasi di terreno

3.2 Rispondenza catastale⁴¹

Immobili identificati in mappa al Foglio 13 Sezione Urbana NCT:

Lotto 1

particella 263, mq 1839, RD €13,77, RA €16,15

Lotto 2

particella 277, mq 846, RD €6,34, RA €4,43

STRADA DI ACCESSO AI TERRENI (lotto 1 e lotto 2)

particella 268, mq 572, RD €4,28, RA €5,02

particella 269, mq 2, RD €0,01, RA €0,01

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate- Ufficio provinciale di Brescia - Territorio
 Da siti web:<http://sister.agenziaentrate.gov.it/per visure catastali>

Elenco documentazione visionata Visura storica Catasto Terreni
 Visura storica Catasto Fabbricati
 Schede catastali
 Elaborato planimetrico di subalternazione
 Elenco immobili
 Estratto mappa
 Tipo Mappale
 Tipo Frazionamento
 Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Non necessaria in quanto trattasi di terreno e da una verifica planimetrica non si notano difformità con i luoghi.



3.3 Verifica della titolarità⁴²

LOTTO 1, LOTTO 2 Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: compravendita
- Notaio: Dott. Bruno Barzellotti
- Data atto: 18/06/2007
- Repertorio: 84224
- Raccolta: 24043
- Estremi di Trascrizione: Registro Particolare 21521 Registro Generale 36718 del 27/06/2007.

Titolo di provenienza

Informazioni desunte dall'atto di compravendita (sopra citato) Notaio Bruno Barzellotti del 18/06/2007
Compravendita notaio Dott. Ugo Nicoli, del 21 gennaio 1962 trascritto a Brescia il 26 gennaio 1962 nn. 1444/1081 e successivo atto di divisione 16.4.1984 n. 33829/13417 di rep Notaio Vittorio Dellapina reg. a Castiglione delle Stiviere il 7/5/1984 n. 907, trascritto a Brescia il 16/5/1984 nn. 12367/9294.

- Quota di proprietà Intera:
 Parte:
- Usufrutto No
 Si: se Si indicare nominativo
- Nuda proprietà No
 Si: se Si indicare nominativo

Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 da titolo:
 apparenti:
- Vincoli No
 Si
- Oneri No
 Si se Si quali
- Pesi No



Si se Si quali - da titolo: le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della strada (particelle 268, 269 del fg.13) saranno a carico dei proprietari di essa in misura proporzionale alla proprietà della stessa; le spese relative alla realizzazione dell'asfaltatura, illuminazione, allacci alle reti dei servizi tecnologici privati e reti ASM per l'acquedotto ed enel- gas per il metano, sono a carico del proprietario della particella 263 in ragione di 1/5 e del proprietario della particella 277 in ragione di 1/10

Gravami

No

Si descritti pag. 19, come nella relazione notarile allegata.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

Tipo di contratto:

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

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

Si

No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

STRADA DI ACCESSO AI LOTTI 1 e 2 Inquadramento della titolarità

(fg.13, particella 268, 269)

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: compravendita
- Notaio: Dott. Bruno Barzellotti
- Data atto: 18/06/2007
- Repertorio: 84224
- Raccolta: 24043
- Estremi di Trascrizione: Registro Particolare 21521 Registro Generale 36718 del 27/06/2007.

Titolo di provenienza

Informazioni desunte dall'atto di compravendita (sopra citato) Notaio Bruno Barzellotti del 18/06/2007



Compravendita notaio Dott. Ugo Nicoli, del 21 gennaio 1962 trascritto a Brescia il 26 gennaio 1962 nn. 1444/1081 e successivo atto di divisione 16.4.1984 n. 33829/13417 di rep Notaio Vittorio Dellapina reg. a Castiglione delle Stiviere il 7/5/1984 n. 907, trascritto a Brescia il 16/5/1984 nn. 12367/9294.

- Quota di proprietà Intera:
 Parte:
- Usufrutto No
 Si: se Si indicare nominativo
- Nuda proprietà No
 Si: se Si indicare nominativo

Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 da titolo: la particella 268 è gravata in lato est di servitù passiva di attraversamento di oleodotto militare sotterraneo
 apparenti:
- Vincoli No
 Si
- Oneri No
 Si se Si quali
- Pesi No
 Si se Si quali - da titolo: le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della strada (particelle 268, 269 del fg.13) saranno a carico dei proprietari di essa in misura proporzionale alla proprietà della stessa; le spese relative alla realizzazione dell'asfaltatura, illuminazione, allacci alle reti dei servizi tecnologici privati e reti ASM per l'acquedotto ed enel- gas per il metano, sono a carico del proprietario della particella 263 in ragione di 1/5 e del proprietario della particella 277 in ragione di 1/10
- Gravami No
 Si descritti pag. 19, come nella relazione notarile allegata.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
 Occupato
- Tipo di contratto:



- €/anno
- Rata
- Durata in anni
- Scadenza contratto
- Estremi registrazione

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

- Sì
- No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁴³

LOTTO 1 e LOTTO 2

Dalle ispezioni presso l'ufficio delle Entrate di Montichiari come da risposta del 06 febbraio 2024 e di Brescia come da risposta prot. n. 38939 del 16/02/2024 (in Allegato) non risultano contratti di affitto, comodato o altro genere.

Dall'atto di compravendita, che in copia si allega, si è desunto quanto segue:

L'accesso ai lotti 1 e 2 avviene mediante strada individuata con le particelle 268 e 269 (oggetto della presente esecuzione) con sottostante fognatura per acque bianche e nere, tubazioni per allacci enel e telecom, pozzetti di ispezione e di raccordo in cemento carrabile, caditoie. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno a carico dei proprietari in misura proporzionale alla proprietà della stessa.

Le spese relative alla realizzazione dell'asfaltatura, illuminazione, allacci alle reti dei servizi tecnologici privati e reti ASM per l'acquedotto ed enel-gas per il metano, sono a carico del proprietario della particella 263 in ragione di 1/5 e del proprietario della particella 277 in ragione di 1/10.

Inoltre si precisa che la particella 268 è gravata in lato est di servitù passiva di attraversamento di oleodotto militare sotterraneo.

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

Gli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione LOTTO 1, LOTTO 2 E STRADA DI ACCESSO sono interessati dalle seguenti formalità pregiudizievoli alla data del 04 dicembre 2020 come da certificazione notarile che in copia si allega:

DATI DESUNTI DALLA RELAZIONE NOTARILE

- Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna iscritta a Brescia in data 7 aprile 2023 ai n.ri 15494/2358 (atto giudiziario del 23 giugno 2022 Tribunale di Brescia n. repertorio 458) che colpisce i terreni fg. 13 mappali 263, 277, 268 e 269 e altri beni, a favore della OMISSIS contro OMISSIS.
- Verbale di pignoramento trascritto a Brescia il 17 maggio 2023 ai nn. 21467/14912 (atto giudiziario del 29 aprile 2023 Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Brescia repertorio n. 3384) che colpisce i terreni fg. 13 mappali 263, 277, 268, 269 e altri beni a favore del Sig. OMISSIS contro OMISSIS.



6. Fasi-accertamenti e date delle indagini

- 20/07/2023 - nomina
- 27/07/2023 - accettazione incarico
- 27/07/2023 - visione del Fascicolo e copia dei documenti in via telematica
- 12/02/2024, 27/09/2023, 20/09/2023, 21/09/2023, 19/09/2023 - Accesso telematico all'Agenzia delle Entrate/Servizi Catastali, Visure Catastali e visure ipotecarie
- 27/09/2023 - richiesta all'archivio notarile copia atto di compravendita
- 02/10/2023 - ricezione atto di compravendita dall'archivio notarile
- 06/02/2024, 13/02/2024 - Agenzia delle Entrate richiesta di verifica dell'esistenza di contratti a nome dell'esecutato registrati in data antecedente il pignoramento
- 19/09/2023 - Sopralluogo presso gli immobili nel Comune di Fiesse
- 01/03/2024 - invio Telematico Perizia di Stima al Tribunale di Brescia



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 forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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



Assunzioni limitative

Nessuna assunzione limitativa in particolare.

Condizioni limitative

Nessuna condizione limitativa in particolare.

Verifica del migliore e più conveniente uso⁴⁴(HBU_ *Highest and Best Use*)

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

Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare l'analisi estimativa)

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

Metodo del confronto

MCA⁴⁵ con nr. 3 immobili comparabili

Sistema di Stima⁴⁶

MCA + Sistema di Stima con nr.comparabili

Sistema di ripartizione⁴⁷

Analisi di regressione⁴⁸ semplice con nr. dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. dati campione

Finanziario⁴⁹

Capitalizzazione diretta⁵⁰

Capitalizzazione finanziaria⁵¹

Analisi del flusso di cassa scontato⁵²

Dei costi⁵³



8. Riepilogo dei valori di stima

I beni pignorati, vista la loro conformazione, possono essere venduti in lotti separati e la valutazione è stata redatta in due lotti oltre alla valutazione della porzione di strada:

LOTTO "1", fg.13, particella 263;

LOTTO "2", fg.13, particella 277.

STRADA DI ACCESSO AI LOTTI 1 e 2 (fg.13, particella 268, 269)

Si precisa che dovrà essere attribuita la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso della strada identificata con le particelle 268 e 269 del fg.13 ad ogni lotto da cedere.

LOTTO 1

Per quanto concerne il terreno edificabile identificato in mappa al Foglio n.13, particella 263, di mq.1839 catasto terreni:

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

- € 90.000,00 diconsi Euro Novantamila/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 arrotondati

- € 80.000,00 diconsi Euro Centosessantamila/00 (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

LOTTO 2

Per quanto concerne il terreno edificabile identificato in mappa al Foglio n.13, particella 277, di mq.846 catasto terreni:

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

- € 40.000,00 diconsi Euro Quarantamila/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 arrotondati

- € 36.000,00 diconsi Euro Trentaseimila/00 (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

QUOTA STRADA INDIVISA

Per quanto concerne il terreno edificabile, destinato a strada privata indivisa, identificato in mappa al Foglio n.13, particella 268, 269, di totali mq.574 catasto terreni:

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

- € 4.500,00 diconsi Euro Quattromilacinquecento/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 arrotondati

- € 4.000,00 diconsi Euro Quattromila/00 (**vedasi analisi estimativa allegato II**)



VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1 + LOTTO 2 + QUOTA STRADA INDIVISA

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

- € **134.500,00** dicono Euro Centotrentaquattromilacinquecento/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 complessivi arrotondati

- € **120.000,00** dicono Euro Centoventimila/00 (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, Geom.dott. ALBERTO TOGNI, iscritto al n. d'ordine dell'Albo dei Geometri – Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n. 3714, 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: 01/3/2024



10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
3. Elaborati fotografici degli esterni (allegato III)
4. Mappa della città (allegato III)
5. Estratto mappa catastale
6. Estratto PGT
7. Visure catastali
8. Nota Agenzia delle Entrate
9. Atto di compravendita
10. Relazione notarile
11. Certificato di destinazione urbanistica (CDU)



11. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti

Pubblicazioni OMI

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e provincia rilevati dalla borsa immobiliare di Brescia – ProBrixia, Camera di Commercio Brescia



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 *Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.*

¹³ *Caratteri della domanda e dell'offerta: mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato.*

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

¹⁵ *Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.*

¹⁶ *Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.*

¹⁷ *Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.*

¹⁸ *Monopolio: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.*

¹⁹ *Monopolio bilaterale: esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.*

²⁰ *Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.*

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



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

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

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

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

²⁶Dato 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.

²⁷Descrizione sintetica: inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei vani principali, dei bagni/servizi igienici e di tutte le superfici accessorie esclusive che compongono l'immobile da valutare.

²⁸ Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.

²⁹ 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.

³⁰ 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.

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.

³²Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale $S1$ e le superfici secondarie S_i , in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S1 + \sum \pi \cdot S_i$

³³Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale $S1$ e le superfici secondarie S_i , in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S1 + \sum \pi \cdot S_i$

³⁴Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale $S1$ e le superfici secondarie S_i , in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S1 + \sum \pi \cdot S_i$

³⁵Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

³⁶Minimo: 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.

³⁷Medio: 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.

³⁸Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

³⁹Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto Due diligence: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento

⁴⁰Legittimità 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.

⁴¹Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.

⁴²Verifica 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.

⁴³A 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.

⁴⁴Migliore 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.

⁴⁵Metodo 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.

⁴⁶Sistema 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.).

⁴⁷Sistema 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.

⁴⁸Analisi 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 ad 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.

⁴⁹Metodo 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.

⁵⁰Capitalizzazione 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.

⁵¹Il 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.

⁵²Analisi 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.

⁵³Metodo 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.

