

Rapporto di valutazione - Esecuzione Immobiliare nr 36 - 2023

## TRIBUNALE DI BRESCIA

### Esecuzione Immobiliare n. 36-2023

Riunita alla procedura n.

Giudice delegato: Dott.ssa Simonetta Bruno

### Anagrafica

Creditore procedente: Grogu SPV S.r.l.

Rappresentato dall'Avvocato Ilaria Barbierato

Esecutato: Omissis

Rappresentato dall'Avvocato

Intervenuti alla data di stima AMCO – ASSET MANAGEMENT  
COMPANY S.P.A.

Rappresentato dall'Avvocato Giovanni Caprara e Rossana Buda

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

Timbro e firma



	<b>Date</b>	
	Nomina dell'esperto:	11/05/2023
	Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	23/05/2023
	Scadenza consegna relazione dopo proroga autorizzata:	30/11/2023
	Data della consegna del rapporto di valutazione:	21/11/2023
	Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	06/12/2023
	<b>Identificazione dei lotti</b>	
	<b>LOTTO NR. 1</b>	
	<i>Descrizione sintetica:</i> Trattasi di immobile produttivo con corte esclusiva	
	<i>Ubicazione:</i> Monticelli Brusati Via Europa 18	
	<i>Identificativi catastali:</i> Sez. Urb. NCT Foglio 11 Particella 239 Subalterno 3 e 4	
	<i>Quota di proprietà:</i> 1/1	
	<i>Diritto di proprietà:</i> Proprietà	
	<i>Divisibilità dell'immobile:</i> NO	
	<i>Più probabile valore in libero mercato:</i> <b>€. 301.000,00 (euro trecentounomila/00).</b>	
	<i>Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):</i> <b>€. 270.900,00 (euro duecentosettantamilanovecento/00).</b>	
	<i>"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:</i>	
	L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione e che quindi non agevola le compravendite.	
	<b>Audit documentale e Due Diligence</b>	
	Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

### **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato  Si  No

Spese condominiali arretrate  Si  No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Si  No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Si  No

### **Limitazioni**

Assunzioni limitative  Si  No

Condizioni limitative  Si  No

### **Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

ISCRIZIONE del 02/10/2002 - Registro Particolare 9509 Registro Generale 43203 Pub-

blico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 9772 del 25/09/2002 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1566 del 16/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Iscrizione n. 8252 del 19/09/2022

TRASCRIZIONE del 16/02/2007 - Registro Particolare 5316 Registro Generale 9140

Pubblico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 23618 del 24/01/2007 ATTO TRA

VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

ISCRIZIONE del 17/04/2007 - Registro Particolare 5127 Registro Generale 22410 Pub-

blico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 24005 del 04/04/2007 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1674 del 19/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 07/01/2014 - Registro Particolare 263 Registro Generale 311 Pubblico ufficiale TUFANO GIANNI Repertorio 146576/17335 del 17/12/2013 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

ANNOTAZIONE del 04/03/2014 - Registro Particolare 1155 Registro Generale 6744 Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD SPA Repertorio 1450/2214 del 05/02/2014 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 483 del 2011

ISCRIZIONE del 15/04/2016 - Registro Particolare 2376 Registro Generale 14389 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1695 del 17/03/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 19/09/2022 - Registro Particolare 8252 Registro Generale 42887 Pubblico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 9772 del 25/09/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9509 del 2002

TRASCRIZIONE del 06/02/2023 - Registro Particolare 3077 Registro Generale 4583 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 360 del 17/01/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**LOTTO NR. 2**

*Descrizione sintetica:* Trattasi di immobile produttivo con corte esclusiva

*Ubicazione:* Monticelli Brusati Via Europa 18

*Identificativi catastali:* Sez. Urb. NCT Foglio 11 Particella 239 Subalterno 5

*Quota di proprietà:* 1/1

*Diritto di proprietà:* Proprietà

*Divisibilità dell'immobile:* NO

*Più probabile valore in libero mercato:* **€. 173.000,00 (euro centosettantatremila/00).**

*Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):* **€. 155.500,00 (euro centocinquattemilacinquecento/00).**

*"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:*

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

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato  Si  No

Spese condominiali arretrate  Si  No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Si  No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Si  No

### Limitazioni

Assunzioni limitative  Si  No

Condizioni limitative  Si  No

### Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

ISCRIZIONE del 02/10/2002 - Registro Particolare 9509 Registro Generale 43203 Pub-

blico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 9772 del 25/09/2002 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1566 del 16/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Iscrizione n. 8252 del 19/09/2022

TRASCRIZIONE del 16/02/2007 - Registro Particolare 5316 Registro Generale 9140

Pubblico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 23618 del 24/01/2007 ATTO TRA

VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

ISCRIZIONE del 17/04/2007 - Registro Particolare 5127 Registro Generale 22410 Pub-

blico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 24005 del 04/04/2007 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1674 del 19/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 07/01/2014 - Registro Particolare 263 Registro Generale 311 Pub-

blico ufficiale TUFANO GIANNI Repertorio 146576/17335 del 17/12/2013 ATTO TRA

VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

ANNOTAZIONE del 04/03/2014 - Registro Particolare 1155 Registro Generale 6744

Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD SPA Repertorio 1450/2214 del 05/02/2014

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 483 del 2011

ISCRIZIONE del 15/04/2016 - Registro Particolare 2376 Registro Generale 14389 Pub-

blico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1695 del 17/03/2016 IPOTECA GIUDIZIALE de-

rivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 19/09/2022 - Registro Particolare 8252 Registro Generale 42887 Pub-

blico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 9772 del 25/09/2002 IPOTECA IN

RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA

DI MUTUO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9509 del 2002

TRASCRIZIONE del 06/02/2023 - Registro Particolare 3077 Registro Generale 4583

Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 360 del 17/01/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### **LOTTO NR. 3**

*Descrizione sintetica:* Trattasi di immobile produttivo con corte esclusiva

*Ubicazione:* Monticelli Brusati Via Europa 18

*Identificativi catastali:* Sez. Urb. NCT Foglio 11 Particella 239 Subalterno 6

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: **€.165.500,00 (euro centosessantacinquemilacinquecento/00).**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€.149.000,00 (euro centoquarantanovemila/00).**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

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

### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

### **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato  Si  No

Spese condominiali arretrate  Si  No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Si  No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Si  No

### **Limitazioni**

Assunzioni limitative  Si  No

Condizioni limitative  Si  No

### **Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

ISCRIZIONE del 02/10/2002 - Registro Particolare 9509 Registro Generale 43203 Pub-

blico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 9772 del 25/09/2002 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1566 del 16/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Iscrizione n. 8252 del 19/09/2022

TRASCRIZIONE del 16/02/2007 - Registro Particolare 5316 Registro Generale 9140

Pubblico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 23618 del 24/01/2007 ATTO TRA

VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

ISCRIZIONE del 17/04/2007 - Registro Particolare 5127 Registro Generale 22410 Pub-

blico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 24005 del 04/04/2007 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1674 del 19/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 07/01/2014 - Registro Particolare 263 Registro Generale 311 Pub-

blico ufficiale TUFANO GIANNI Repertorio 146576/17335 del 17/12/2013 ATTO TRA

VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

ANNOTAZIONE del 04/03/2014 - Registro Particolare 1155 Registro Generale 6744

Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD SPA Repertorio 1450/2214 del 05/02/2014

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 483 del 2011

ISCRIZIONE del 15/04/2016 - Registro Particolare 2376 Registro Generale 14389 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1695 del 17/03/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 19/09/2022 - Registro Particolare 8252 Registro Generale 42887 Pubblico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 9772 del 25/09/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9509 del 2002

TRASCRIZIONE del 06/02/2023 - Registro Particolare 3077 Registro Generale 4583 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 360 del 17/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## Indice

LOTTO N°1 .....	13
1. Inquadramento dell'immobile .....	13
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	16
3. Audit documentale e Due Diligence .....	19
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....	20
3.2 Rispondenza catastale .....	23
3.3 Verifica della titolarità .....	25
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	26
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente .....	27
LOTTO N°2 .....	29
1. Inquadramento dell'immobile .....	29
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	32
3. Audit documentale e Due Diligence .....	35
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....	35
3.2 Rispondenza catastale .....	39
3.3 Verifica della titolarità .....	40
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	42
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente .....	42
LOTTO N°3 .....	44
1. Inquadramento dell'immobile .....	44
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	47
3. Audit documentale e Due Diligence .....	51
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....	51



**LOTTO N°1**

**1. Inquadramento dell'immobile**

**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>1</sup>**

**Localizzazione<sup>2</sup>**

Provincia: Brescia  Comune: Monticelli Brusati

Frazione:  Località:

Quartiere:  Via/Piazza: Via Europa

Civico n: 18

**Zona**

Urbana  Centrale  Semicentrale  Periferica

Extra urbana  Agricola  Industriale  Artigianale

Residenziale

**Mappa geografica (google maps)**



**Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>3</sup>**

Residenziale  Direzionale<sup>4</sup>  Commerciale

Turistico – ricettivo  Industriale  Artigianale

Terziario<sup>5</sup>  Sportiva  Agricolo

**Tipologia immobiliare<sup>6</sup>** Terreno Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione): nuovo<sup>7</sup> ristrutturato<sup>8</sup> seminuovo<sup>9</sup> usato<sup>10</sup> rudere<sup>11</sup>

Indicare se l'immobile è

 indipendente in condominio**Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>12</sup>** fabbricato storico fabbricato singolo fabbricato in linea fabbricato rurale fabbricato a schiera fabbricato bifamigliare fabbricato tipico fabbricato a corte**Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>13</sup>** appartamento appartamento (attico) appartamento (loft)<sup>14</sup> villa villino villetta a schiera autorimessa (garage/box) posto auto coperto (fabbricato) posto auto coperto (tettoia) posto auto scoperto cantina (locale di sgombero) immobile artigianale produttivo**Caratteristiche generali dell'immobile**

*Descrizione sintetica* Trattasi di immobile produttivo artigianale del tipo prefabbricato con servizi igienici, ufficio e corte comune. È presente una cabina metallica prefabbricata attrezzata a centrale termica.

 Struttura in elevazione: Cemento armato prefabbricato Solai: Copertura: a tetto Murature perimetrali: pannelli in CAV tinteggiati

Coibentazioni/Isolamenti:

Divisori tra unità: Muratura

Infissi esterni: Metallo

Infissi interni: Metallo

Pavimenti e rivestimenti: ceramica per uffici e bagni, cemento al quarzo per la parte produttiva e magazzini

Impianto riscaldamento: parziale negli uffici

Impianto sanitario: per alimentazione wc

Impianto gas: per centrale termica

Impianto elettrico: per FM e illuminazione

Impianto climatizzazione:

Altri impianti:

Allaccio fognatura:

Fonti rinnovabili:

Finiture esterne:

N. totale piani: 1

Altro:

**Dimensione<sup>15</sup>**       Piccola       Media       Grande

**Caratteri domanda e offerta<sup>16</sup>**

Lato acquirente

Privato       Società       Cooperativa       Ente

Lato venditore

Privato       Società       Cooperativa       Ente

**Forma di mercato<sup>17</sup>**

Concorrenza monopolistica<sup>18</sup>     Concorrenza monopolistica ristretta<sup>19</sup>

Oligopolio<sup>20</sup>     Monopolio<sup>21</sup>     Monopolio bilaterale<sup>22</sup>

**Filtering**<sup>23</sup>     Assente     Up     Down

**Fase del mercato immobiliare**<sup>24</sup>

Recupero<sup>25</sup>     Espansione<sup>26</sup>     Contrazione<sup>27</sup>     Recessione<sup>28</sup>

**Altro**

**2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

**DATO IMMOBILIARE**<sup>29</sup>

Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.

**Descrizione sintetica dell'immobile** <sup>30</sup>

Trattasi di immobile produttivo artigianale del tipo prefabbricato con servizi igienici, ufficio e corte esclusiva. È presente una cabina metallica prefabbricata attrezzata a centrale termica.

**Identificazione catastale**<sup>31</sup>

Comune Censuario MONTICELLI BRUSATI (F672)

Tipologia Catasto     Terreni     Fabbricati

Sez. Urb. NCT Foglio 11 Particella 239 Subalterno 3 e 4

**Confini**

Nord Particelle 643-1105-1165    Sud Sub 8

Est Sub 5 e 6    Ovest Particella 237

Per una migliore identificazione si vedano gli allegati catastali.

**Consistenza**

Rilievo     Interno ed esterno     Solo esterno

Diretto in loco Collaboratore solo per verifica

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 21/06/23

#### **Criterio di misurazione**

SEL - Superficie Esterna Lorda<sup>32</sup>

SIL - Superficie Interna Lorda<sup>33</sup>

SIN - Superficie Interna Netta<sup>34</sup>

#### **Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale mq 627,92

Superficie secondarie

Indice mercantile<sup>35</sup>

Area esclusiva mq 742 5% mq 37,10

**Superficie commerciale<sup>36</sup>** mq 665,02

#### **Caratteristiche qualitative**

#### **Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

Livello di piano<sup>37</sup> Terra

Ascensore<sup>38</sup>  Presente  Assente  Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi<sup>39</sup> 2

W.c. o turca  Lavabo  Bidet  Doccia

Doccia con idromassaggio  Vasca

Vasca con doccia  Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico  Vetustà del bagno (anni) > 30

**Impianti in dotazione**Riscaldamento  Assente  Presente: Vetustà (anni) > 20

Se presente indicare la tipologia

 Centralizzato  AutonomoAlimentazione:  metano  gas propano liquido olio combustibile  elettrico pompa di calore  biocombustibili teleriscaldamento

Elementi radianti

 radiatori  pavimento/soffitto  aria  altro Condizionamento  Presente: Vetustà (anni) > 20  Assente

Se presente indicare se

 Totale  Parziale

Solare termico (produzione acqua calda)

 Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  AssenteElettrico  Presente : Vetustà (anni) > 20  AssenteIdraulico  Presente : Vetustà (anni) > 30  AssenteAntifurto  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

 Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  AssenteImpianto geotermico  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  AssenteDomotica  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  Assente**Manutenzione fabbricato<sup>40</sup>** Minimo<sup>41</sup>  Medio<sup>42</sup>  Massimo<sup>43</sup>

**Manutenzione unità immobiliare<sup>44</sup>**

Minimo<sup>45</sup>       Medio<sup>46</sup>       Massimo<sup>47</sup>

**Classe energetica** Classe desunta dall'APE

A+       A       B       C

D       E       F       G

Non desumibile      Visura APE del 16/11/2023 NEGATIVA

**Inquinamento**

Atmosferico       Assente       Presente

Acustico       Assente       Presente

Elettromagnetico       Assente       Presente

Ambientale       Assente       Presente

**Esposizione prevalente dell'immobile<sup>48</sup>**

Minimo<sup>49</sup>       Medio<sup>50</sup>       Massimo<sup>51</sup>

**Luminosità dell'immobile<sup>52</sup>**

Minimo<sup>53</sup>       Medio<sup>54</sup>       Massimo<sup>55</sup>

**Panoramicità dell'immobile<sup>56</sup>**

Minimo<sup>57</sup>       Medio<sup>58</sup>       Massimo<sup>59</sup>

**Funzionalità dell'immobile<sup>60</sup>**

Minimo<sup>61</sup>       Medio<sup>62</sup>       Massimo<sup>63</sup>

**Finiture dell'immobile<sup>64</sup>**

Minimo<sup>65</sup>       Medio<sup>66</sup>       Massimo<sup>67</sup>

**Altro****3. Audit documentale e Due Diligence<sup>68</sup>**

**3.1 Legittimità edilizia – urbanistica**<sup>69</sup>

**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

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

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942:

**Titoli autorizzativi esaminati**

Concessione Edilizia 79/87 del 07/10/1987

Scia PE 65-2020 prot. 6147/2020

Permesso di costruire PE 49-2021

Certificato Abitabilità  Presente : nr del

Assente

Si allega dichiarazione del comune a firma del Tecnico Comunale Giampietro Fongaro che attesta che è stato possibile reperire unicamente le pratiche edilizie sopra riportate tra i documenti conservati in archivio.

Indicare la documentazione visionata: tutto quanto sopra elencato

Fonte documentazione visionata

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 03/10/2023

**Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico  Vigente  Adottato

Convenzione Urbanistica  No  Si

Cessioni diritti edificatori  No  Si

**Limitazioni urbanistiche**

Vincoli urbanistici  No  Si

Vincoli ambientali  No  Si

Vincoli paesaggistici  No  Si

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

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

#### DICHIARA

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

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

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

No, perché

Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : € 5.000,00 per pratiche e sanzioni, considerando quanto sotto espresso, la presente è una previsione ipotetica.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo

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

Si deve poi anche considerare la dichiarazione del comune a firma del Tecnico Comunale Giampietro Fongaro che attesta che è stato possibile reperire unicamente le pratiche edilizie sopra riportate tra i documenti conservati in archivio e ne consegue che la verifica può essere eseguita su detta parte dei titoli autorizzativi.

Oltretutto si deve considerare che gli elaborati reperiti, specialmente per quelli meno recenti, pur essendo consoni per il periodo di redazione, non sono dettagliati per le verifiche richieste attualmente e con carenza di quote. Infine durante il sopralluogo la presenza di materiale e attrezzature negli immobili e sulla corte ha reso particolarmente complicato, e in parte impossibile, provvedere al rilievo dell'immobile.

Quanto sopra premesso, si relaziona quanto segue: la Concessione Edilizia 79/87, variante alla Concessione Edilizia 3/86 che non si è potuto visionare, ha per oggetto la diversa distribuzione interna che non è conforme allo stato attuale, inoltre non sono rappresentati i prospetti dell'immobile. La Scia 65/2020 ha per oggetto il diverso distributivo interno che non risulta comunque conforme allo stato attuale. Si rileva anche che le dimensioni dell'immobile differiscono con la Concessione Edilizia 79/87, si rileva anche la presenza di un piccolo soppalco interno non dotato di relativa scala d'accesso.

In merito al Permesso di costruire PE 49-2021, si rileva che nella documentazione ricevuta è presente l'avviso di predisposizione del permesso (22/06/2021 Protocollo n. 4387) ma non è stato reperito il rilascio del titolo effettivo ma solamente sollecito ad adempiere ad avviso di predisposizione permesso di costruire in data 28/09/2021 Protocollo n. 6938. Il permesso ha per oggetto la realizzazione della centrale termica che pare essere difforme da quanto presente sul luogo con materiali difformi; principalmente non è stato creato il cavedio di collegamento all'immobile principale. Relazionato quanto sopra risulta impossibile stabilire con esattezza la conformità dell'immobile e dichiarare l'eventuale sanabilità con la relativa quantificazione dei costi. A parere del sottoscritto, visto la carenza documentale dei titoli e dello stato dei luoghi, è comunque indispensabile predisporre una sanatoria edilizia che renda l'immobile legittimo.

### ***3.2 Rispondenza catastale<sup>70</sup>***

Immobile identificato in mappa al Foglio 11 Sezione NCT particella 239

Sub. 3 Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 178 m2 Rendita: Euro 266,60

Sub. 4 Categoria C/3, Classe U, Consistenza 429 m2 Rendita: Euro 664,68

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio

Da siti web : **SISTER**

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro \_\_\_\_\_

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 25/05/2023

#### **DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

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

#### **DICHIARA**

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: distributivo interno differente e mancanza dell'accatastamento della centrale termica e inserimento in mappa della stessa

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale € 3.000,00 per tipo mappale e denuncia di variazione, comprensivo di spese tecniche e diritti di presentazione.

### **3.3 Verifica della titolarità**<sup>71</sup>

#### **Inquadramento della titolarità**

- Tipo di atto: atto di Fusione

- Notaio: dottor GIANNI TUFANO

- Data atto: 17/12/2013

- Repertorio: N. 146.576            - Raccolta: 17.335

- Estremi Registrazione: BRESCIA 2 IL 18/12/2013 N. 13974 SERIE 1T

- Estremi Trascrizione: Brescia il 07/01/2014 RG 311 RP 263

#### **Titolo di provenienza**

- Tipo di atto: Permuta di Immobili

- Notaio: dottor Giuseppe Casari

- Data atto: 02/03/1983

- Repertorio: 21465                    - Raccolta: 12157

- Estremi Registrazione: Brescia il 18/03/1983 al n 1933

- Estremi Trascrizione: Brescia il 18/03/1983 RG 6211 RP 4587

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

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

Usufrutto  No

Nuda proprietà  No

#### **Condizioni limitanti**

Servitù             Non sono presenti servitù     Sono presenti servitù

da titolo:

apparenti: l'immobile è del tipo in linea, potrebbero esserci servitù

per servizi tecnologici non rilevabili

Vincoli  No  Si se Si quali

Oneri  No  Si se Si quali

Pesi  No  Si se Si quali

Gravami  No  Si se Si quali

**Stato del possesso del bene alla data della valutazione**

Libero

Occupato dall'esecutato

Tipo di contratto

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

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

Si  No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa) 07/06/2023

**4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**<sup>72</sup>

L'immobile è di tipo in linea, potrebbero esserci servitù di passaggio per servizi tecnologici non rilevabili

In merito alla difformità urbanistiche e catastali si veda specifico paragrafo.

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

In merito alla difformità urbanistiche e catastali si veda specifico paragrafo.

ISCRIZIONE del 02/10/2002 - Registro Particolare 9509 Registro Generale 43203 Pub-

blico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 9772 del 25/09/2002 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1566 del 16/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Iscrizione n. 8252 del 19/09/2022

TRASCRIZIONE del 16/02/2007 - Registro Particolare 5316 Registro Generale 9140

Pubblico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 23618 del 24/01/2007 ATTO TRA

VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

ISCRIZIONE del 17/04/2007 - Registro Particolare 5127 Registro Generale 22410 Pub-

blico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 24005 del 04/04/2007 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1674 del 19/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 07/01/2014 - Registro Particolare 263 Registro Generale 311 Pub-

blico ufficiale TUFANO GIANNI Repertorio 146576/17335 del 17/12/2013 ATTO TRA

VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

ANNOTAZIONE del 04/03/2014 - Registro Particolare 1155 Registro Generale 6744

Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD SPA Repertorio 1450/2214 del 05/02/2014

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 483 del 2011

ISCRIZIONE del 15/04/2016 - Registro Particolare 2376 Registro Generale 14389 Pub-

blico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1695 del 17/03/2016 IPOTECA GIUDIZIALE de-  
rivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 19/09/2022 - Registro Particolare 8252 Registro Generale 42887 Pub-

blico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 9772 del 25/09/2002 IPOTECA IN

RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA

DI MUTUO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9509 del 2002

TRASCRIZIONE del 06/02/2023 - Registro Particolare 3077 Registro Generale 4583

Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 360 del 17/01/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**LOTTO N°2**

**1. Inquadramento dell'immobile**

**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>73</sup>**

**Localizzazione<sup>74</sup>**

Provincia: Brescia  Comune: Monticelli Brusati

Frazione:  Località:

Quartiere:  Via/Piazza: Via Europa

Civico n.: 18

**Zona**

Urbana  Centrale  Semicentrale  Periferica

Extra urbana  Agricola  Industriale  Artigianale

Residenziale

**Mappa geografica (google maps)**



**Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>75</sup>**

Residenziale  Direzionale<sup>76</sup>  Commerciale

Turistico – ricettivo  Industriale  Artigianale

Terziario<sup>77</sup>  Sportiva  Agricolo

**Tipologia immobiliare<sup>78</sup>** Terreno Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione): nuovo<sup>79</sup> ristrutturato<sup>80</sup> seminuovo<sup>81</sup> usato<sup>82</sup> rudere<sup>83</sup>

Indicare se l'immobile è

 indipendente in condominio**Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>84</sup>** fabbricato storico fabbricato singolo fabbricato in linea fabbricato rurale fabbricato a schiera fabbricato bifamiliare fabbricato tipico fabbricato a corte**Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>85</sup>** appartamento appartamento (attico) appartamento (loft)<sup>86</sup> villa villino villetta a schiera autorimessa (garage/box) posto auto coperto (fabbricato) posto auto coperto (tettoia) posto auto scoperto cantina (locale di sgombero) immobile artigianale produttivo**Caratteristiche generali dell'immobile**

*Descrizione sintetica* Trattasi di immobile produttivo artigianale del tipo prefabbricato con servizi igieni, ufficio e corte esclusiva.

 Struttura in elevazione: Cemento armato prefabbricato Solai: Copertura: a tetto Murature perimetrali: pannelli in CAV tinteggiati Coibentazioni/Isolamenti:

Divisori tra unità: Muratura

Infissi esterni: Metallo

Infissi interni: Metallo

Pavimenti e rivestimenti: ceramica per uffici e bagni, cemento al quarzo per la parte produttiva e magazzini

Impianto riscaldamento: negli uffici e nella zona lavorazione

Impianto sanitario: per alimentazione servizi igienici

Impianto gas: per alimentare riscaldamento

Impianto elettrico: per FM e illuminazione

Impianto climatizzazione: negli uffici

Altri impianti:

Allaccio fognatura:

Fonti rinnovabili:

Finiture esterne:

N. totale piani: 1

Altro:

**Dimensione<sup>87</sup>**     Piccola                       Media                       Grande

**Caratteri domanda e offerta<sup>88</sup>**

Lato acquirente

Privato                       Società                       Cooperativa                       Ente

Lato venditore

Privato                       Società                       Cooperativa                       Ente

**Forma di mercato<sup>89</sup>**

Concorrenza monopolistica<sup>90</sup>                       Concorrenza monopolistica ristretta<sup>91</sup>

Oligopolio<sup>92</sup>       Monopolio<sup>93</sup>       Monopolio bilaterale<sup>94</sup>

**Filtering**<sup>95</sup>       Assente       Up       Down

**Fase del mercato immobiliare**<sup>96</sup>

Recupero<sup>97</sup>       Espansione<sup>98</sup>       Contrazione<sup>99</sup>       Recessione<sup>100</sup>

**Altro**

**2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

**DATO IMMOBILIARE**<sup>101</sup>

Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.

**Descrizione sintetica dell'immobile** <sup>102</sup>

Trattasi di immobile produttivo artigianale del tipo prefabbricato con servizi igienici, ufficio e corte esclusiva.

**Identificazione catastale**<sup>103</sup>

Comune Censuario

Tipologia Catasto       Terreni       Fabbricati

Sez. Urb. NCT Foglio 11 Particella 239 Subalterno 5

**Confini**

Nord Subalterno 3      Sud Subalterno 8

Est Subalterno 6      Ovest Subalterno 4

**Consistenza**

Rilievo       Interno ed esterno       Solo esterno

Diretto in loco Collaboratore solo per verifica

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)	
	<input type="checkbox"/> Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 21/06/2023	
	<b>Criterio di misurazione</b>	
	<input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda <sup>104</sup>	
	<input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda <sup>105</sup>	
	<input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta <sup>106</sup>	
	<b>Calcolo superfici di proprietà</b>	
	Superficie principale	mq 376,34
	Superficie secondarie	
		Indice mercantile <sup>107</sup>
	<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva	mq 98.54    5% <u>mq 4,92ù3</u>
	<b>Superficie commerciale<sup>108</sup></b>	mq 381,27
	<b>Caratteristiche qualitative</b>	
	<b>Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione</b>	
	<input checked="" type="checkbox"/> Livello di piano <sup>109</sup> Terra	
	Ascensore <sup>110</sup> <input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Vetustà dell'ascensore (anni)	
	N. servizi <sup>111</sup>	
	<input checked="" type="checkbox"/> W.c. o turca <input checked="" type="checkbox"/> Lavabo <input type="checkbox"/> Bidet <input type="checkbox"/> Doccia	
	<input type="checkbox"/> Doccia con idromassaggio <input type="checkbox"/> Vasca	
	<input type="checkbox"/> Vasca con doccia <input type="checkbox"/> Vasca con idromassaggio	
	<input checked="" type="checkbox"/> Scaldabagno elettrico <input type="checkbox"/> Vetustà del bagno (anni) > 30	
	<b>Impianti in dotazione</b>	
	Riscaldamento <input type="checkbox"/> Assente <input checked="" type="checkbox"/> Presente: Vetustà (anni) > 30	
	Se presente indicare la tipologia	

	<input type="checkbox"/> Centralizzato <input checked="" type="checkbox"/> Autonomo	
Alimentazione:	<input checked="" type="checkbox"/> metano <input type="checkbox"/> gas propano liquido	
	<input type="checkbox"/> olio combustibile <input type="checkbox"/> elettrico	
	<input checked="" type="checkbox"/> pompa di calore <input type="checkbox"/> biocombustibili	
	<input type="checkbox"/> teleriscaldamento	
Elementi radianti		
	<input type="checkbox"/> radiatori <input type="checkbox"/> pavimento/soffitto <input checked="" type="checkbox"/> aria <input type="checkbox"/> altro	
	<input checked="" type="checkbox"/> Condizionamento <input checked="" type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) 10 anni <input type="checkbox"/> Assente	
Se presente indicare se		
	<input type="checkbox"/> Totale <input checked="" type="checkbox"/> Parziale : Vetustà (anni) 10	
Solare termico (produzione acqua calda)		
	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____ <input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) > 20 <input type="checkbox"/> Assente	
Idraulico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) > 20 <input type="checkbox"/> Assente	
Antifurto	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____ <input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Pannelli solari (fotovoltaico)		
	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____ <input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Impianto geotermico	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____ <input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Domotica	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____ <input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<b>Manutenzione fabbricato<sup>112</sup></b>		
	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>113</sup> <input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>114</sup> <input type="checkbox"/> Massimo <sup>115</sup>	
<b>Manutenzione unità immobiliare<sup>116</sup></b>		
	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>117</sup> <input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>118</sup> <input type="checkbox"/> Massimo <sup>119</sup>	
<b>Classe energetica</b> Classe desunta dall'ACE		

A+                       A                       B                       C

D                       E                       F                       G

Non desumibile    Visura CENED 16/11/2023 negativa

#### **Inquinamento**

Atmosferico                       Assente                       Presente

Acustico                       Assente                       Presente

Elettromagnetico                       Assente                       Presente

Ambientale                       Assente                       Presente

#### **Esposizione prevalente dell'immobile<sup>120</sup>**

Minimo<sup>121</sup>                       Medio<sup>122</sup>                       Massimo<sup>123</sup>

#### **Luminosità dell'immobile<sup>124</sup>**

Minimo<sup>125</sup>                       Medio<sup>126</sup>                       Massimo<sup>127</sup>

#### **Panoramicità dell'immobile<sup>128</sup>**

Minimo<sup>129</sup>                       Medio<sup>130</sup>                       Massimo<sup>131</sup>

#### **Funzionalità dell'immobile<sup>132</sup>**

Minimo<sup>133</sup>                       Medio<sup>134</sup>                       Massimo<sup>135</sup>

#### **Finiture dell'immobile<sup>136</sup>**

Minimo<sup>137</sup>                       Medio<sup>138</sup>                       Massimo<sup>139</sup>

#### **Altro**

### **3. Audit documentale e Due Diligence** <sup>140</sup>

#### ***3.1 Legittimità edilizia – urbanistica*** <sup>141</sup>

##### **Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

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

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942:

### **Titoli autorizzativi esaminati**

Concessione Edilizia 79/87 del 07/10/1987

Certificato Abitabilità  Presente : nr del

Assente

Si allega dichiarazione del comune a firma del Tecnico Comunale Giampietro Fongaro che attesta che è stato possibile reperire unicamente le pratiche edilizie sopra riportate tra i documenti conservati in archivio.

Indicare la documentazione visionata: tutto quanto sopra elencato

Fonte documentazione visionata

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 03/10/2023

### **Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico  Vigente  Adottato

Convenzione Urbanistica  No  Si

Cessioni diritti edificatori  No  Si

### **Limitazioni urbanistiche**

Vincoli urbanistici  No  Si

Vincoli ambientali  No  Si

Vincoli paesaggistici  No  Si

### **DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

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

posta elettronica [alberto@studiogandossi.it](mailto:alberto@studiogandossi.it) – posta certificata [alberto.gandossi@ing-pec.eu](mailto:alberto.gandossi@ing-pec.eu), in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

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

No, perché

Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: € 4.000,00 per pratiche e sanzioni, considerando quanto sotto espresso, la presente è una previsione ipotetica.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito

dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritti grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Si deve poi anche considerare la dichiarazione del comune a firma del Tecnico Comunale Giampietro Fongaro che attesta che è stato possibile reperire unicamente le pratiche edilizie sopra riportate tra i documenti conservati in archivio e ne consegue che la verifica può essere eseguita su detta parte dei titoli autorizzativi.

Oltretutto si deve considerare che gli elaborati reperiti, specialmente per quelli meno recenti, pur essendo consoni per il periodo di redazione, non sono dettagliati per le verifiche richieste attualmente e con carenza di quote. Infine durante il sopralluogo la presenza di materiale e attrezzature negli immobili e sulla corte ha reso particolarmente complicato provvedere al rilievo dell'immobile.

Quanto sopra premesso, si relaziona quanto segue: la Concessione Edilizia 79/87, variante alla Concessione Edilizia 3/86 che non si è potuto visionare, ha per oggetto la diversa distribuzione interna che non è conforme allo stato attuale, non sono rappresentati i prospetti dell'edificio. Relazionato quanto sopra risulta impossibile stabilire con esattezza la conformità dell'immobile e dichiarare l'eventuale sanabilità con la relativa quantificazione dei costi. A parere del sottoscritto, visto la carenza documentale

dei titoli e dello stato dei luoghi, è comunque indispensabile predisporre una sanatoria edilizia che renda l'immobile legittimo.

### **3.2 Rispondenza catastale<sup>142</sup>**

Immobile identificato in mappa Sez. Urb. NCT Foglio 11 Particella 239 Subalterno 5

Categoria C/3, Classe U, Consistenza 363 m2 Rendita: Euro 562,42

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio

Da siti web : **SISTER**

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro \_\_\_\_\_

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 25/05/2023

### **DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

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

di Brescia al n° 6078, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119,

posta elettronica [alberto@studiogandossi.it](mailto:alberto@studiogandossi.it) – posta certificata [alberto.gandossi@ing-](mailto:alberto.gandossi@ing-pec.eu)

[pec.eu](mailto:pec.eu), in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione

alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia

\_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

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

### **3.3 Verifica della titolarità** <sup>143</sup>

#### **Inquadramento della titolarità**

- Tipo di atto: atto di Fusione

- Notaio: dottor GIANNI TUFANO

- Data atto: 17/12/2013

- Repertorio: N. 146.576                      - Raccolta: 17.335

- Estremi Registrazione: BRESCIA 2 IL 18/12/2013 N. 13974 SERIE 1T

- Estremi Trascrizione: Brescia il 07/01/2014 RG 311 RP 263

#### **Titolo di provenienza**

- Tipo di atto: Permuta di Immobili

- Notaio: dottor Giuseppe Casari

- Data atto: 02/03/1983

- Repertorio: 21465                              - Raccolta: 12157

- Estremi Registrazione: Brescia il 18/03/1983 al n 1933

- Estremi Trascrizione: Brescia il 18/03/1983 RG 6211 RP 4587

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

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

Usufrutto     No

Nuda proprietà     No

#### **Condizioni limitanti**

Servitù  Non sono presenti servitù  Sono presenti servitù

da titolo:

apparenti: l'immobile è del tipo in linea, potrebbero esserci servitù

per servizi tecnologici non rilevabili

Vincoli  No  Si se Si quali

Oneri  No  Si se Si quali

Pesi  No  Si se Si quali

Gravami  No  Si se Si quali

**Stato del possesso del bene alla data della valutazione**

Libero

Occupato

Tipo di contratto LOCAZIONE

€/anno 14.498,00 + Iva

Rata Trimestrale anticipata di €. 3.624,50 + Iva

Durata in anni 6 tacitamente rinnovato

Scadenza contratto 31/12/2027

Estremi registrazione Brescia 2 REGISTRATO IL 29/01/2016 N. 797 SERIE 3T

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

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa) 07/06/2023

**4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**<sup>144</sup>

L'immobile è di tipo in linea, potrebbero esserci servitù di passaggio per servizi tecnologici non rilevabili

In merito alla difformità urbanistiche e catastali si veda specifico paragrafo.

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

In merito alla difformità urbanistiche e catastali si veda specifico paragrafo.

ISCRIZIONE del 02/10/2002 - Registro Particolare 9509 Registro Generale 43203 Pubblico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 9772 del 25/09/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1566 del 16/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Iscrizione n. 8252 del 19/09/2022

TRASCRIZIONE del 16/02/2007 - Registro Particolare 5316 Registro Generale 9140 Pubblico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 23618 del 24/01/2007 ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

ISCRIZIONE del 17/04/2007 - Registro Particolare 5127 Registro Generale 22410 Pubblico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 24005 del 04/04/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1674 del 19/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 07/01/2014 - Registro Particolare 263 Registro Generale 311 Pubblico ufficiale TUFANO GIANNI Repertorio 146576/17335 del 17/12/2013 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

ANNOTAZIONE del 04/03/2014 - Registro Particolare 1155 Registro Generale 6744 Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD SPA Repertorio 1450/2214 del 05/02/2014 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 483 del 2011

ISCRIZIONE del 15/04/2016 - Registro Particolare 2376 Registro Generale 14389 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1695 del 17/03/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 19/09/2022 - Registro Particolare 8252 Registro Generale 42887 Pubblico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 9772 del 25/09/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9509 del 2002

TRASCRIZIONE del 06/02/2023 - Registro Particolare 3077 Registro Generale 4583 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 360 del 17/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**LOTTO N°3**

**1. Inquadramento dell'immobile**

**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>145</sup>**

**Localizzazione<sup>146</sup>**

Provincia: Brescia  Comune: Monticelli Brusati

Frazione:  Località:

Quartiere:  Via/Piazza: Via Europa

Civico n.: 18

**Zona**

Urbana  Centrale  Semicentrale  Periferica

Extra urbana  Agricola  Industriale  Artigianale

Residenziale

**Mappa geografica (google maps)**



**Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>147</sup>**

Residenziale  Direzionale<sup>148</sup>  Commerciale

Turistico – ricettivo  Industriale  Artigianale

Terziario<sup>149</sup>  Sportiva  Agricolo

**Tipologia immobiliare<sup>150</sup>** Terreno Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione): nuovo<sup>151</sup>       ristrutturato<sup>152</sup>       seminuovo<sup>153</sup> usato<sup>154</sup>       rudere<sup>155</sup>Indicare se l'immobile è       indipendente       in condominio**Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>156</sup>** fabbricato storico       fabbricato singolo       fabbricato in linea fabbricato rurale       fabbricato a schiera       fabbricato bifamigliare fabbricato tipico       fabbricato a corte**Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>157</sup>** appartamento       appartamento (attico)       appartamento (loft)<sup>158</sup> villa       villino       villetta a schiera autorimessa (garage/box)       posto auto coperto (fabbricato) posto auto coperto (tettoia)       posto auto scoperto cantina (locale di sgombero)       immobile artigianale produttivo**Caratteristiche generali dell'immobile**

*Descrizione sintetica* Trattasi di immobile produttivo artigianale del tipo prefabbricato con servizi igienici, ufficio e corte esclusiva.

 Struttura in elevazione: Cemento armato prefabbricato Solai: Copertura: a tetto Murature perimetrali: pannelli in CAV tinteggiati Coibentazioni/Isolamenti:

Divisori tra unità: Muratura

Infissi esterni: Metallo

Infissi interni: Metallo

Pavimenti e rivestimenti: ceramica per uffici e bagni, cemento al quarzo per la parte produttiva e magazzini

Impianto riscaldamento: parziale negli uffici

Impianto sanitario: per alimentazione wc

Impianto gas: per centrale termica

Impianto elettrico: per FM e illuminazione

Impianto climatizzazione:

Altri impianti:

Allaccio fognatura:

Fonti rinnovabili:

Finiture esterne:

N. totale piani: 1

Altro:

**Dimensione<sup>159</sup>**     Piccola     Media     Grande

**Caratteri domanda e offerta<sup>160</sup>**

Lato acquirente

Privato     Società     Cooperativa     Ente

Lato venditore

Privato     Società     Cooperativa     Ente

**Forma di mercato<sup>161</sup>**

Concorrenza monopolistica<sup>162</sup>     Concorrenza monopolistica ristretta<sup>163</sup>

Oligopolio<sup>164</sup>       Monopolio<sup>165</sup>       Monopolio bilaterale<sup>166</sup>

**Filtering**<sup>167</sup>       Assente       Up       Down

**Fase del mercato immobiliare**<sup>168</sup>

Recupero<sup>169</sup>       Espansione<sup>170</sup>       Contrazione<sup>171</sup>       Recessione<sup>172</sup>

**Altro**

**Dimensione**<sup>173</sup>       Piccola       Media       Grande

**Caratteri domanda e offerta**<sup>174</sup>

Lato acquirente

Privato       Società       Cooperativa       Ente

Lato venditore

Privato       Società       Cooperativa       Ente

**Forma di mercato**<sup>175</sup>

Concorrenza monopolistica<sup>176</sup>       Concorrenza monopolistica ristretta<sup>177</sup>

Oligopolio<sup>178</sup>       Monopolio<sup>179</sup>       Monopolio bilaterale<sup>180</sup>

**Filtering**<sup>181</sup>       Assente       Up       Down

**Fase del mercato immobiliare**<sup>182</sup>

Recupero<sup>183</sup>       Espansione<sup>184</sup>       Contrazione<sup>185</sup>       Recessione<sup>186</sup>

**Altro**

**2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

**DATO IMMOBILIARE**<sup>187</sup>

Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.

**Descrizione sintetica dell'immobile**<sup>188</sup>

Trattasi di immobile produttivo artigianale del tipo prefabbricato con servizi igienici, ufficio e corte esclusiva.



**Superficie commerciale<sup>194</sup>**

mq 362,51

**Caratteristiche qualitative**

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

Livello di piano<sup>195</sup> Terra

Ascensore<sup>196</sup>  Presente  Assente  Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi<sup>197</sup>

W.c. o turca  Lavabo  Bidet  Doccia

Doccia con idromassaggio  Vasca

Vasca con doccia  Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico  Vetustà del bagno (anni) > 30

**Impianti in dotazione**

Riscaldamento  Assente  Presente: Vetustà (anni) > 20

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato  Autonomo

Alimentazione:  metano  gas propano liquido

olio combustibile  elettrico

pompa di calore  biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori  pavimento/soffitto  aria  altro

Condizionamento  Presente: Vetustà (anni) >20  Assente

Se presente indicare se

Totale  Parziale: Vetustà (anni) > 20

Solare termico (produzione acqua calda)

	<input type="checkbox"/> Presente: Vetustà (anni) _____	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente: Vetustà (anni) > 20	<input type="checkbox"/> Assente	
Idraulico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente: Vetustà (anni) > 20	<input type="checkbox"/> Assente	
Antifurto	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Pannelli solari (fotovoltaico)			
	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Impianto geotermico	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Domotica	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<b>Manutenzione fabbricato<sup>198</sup></b>			
	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>199</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>200</sup>	<input type="checkbox"/> Massimo <sup>201</sup>
<b>Manutenzione unità immobiliare<sup>202</sup></b>			
	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>203</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>204</sup>	<input type="checkbox"/> Massimo <sup>205</sup>
<b>Classe energetica</b> Classe desunta dall'ACE			
<input type="checkbox"/> A+	<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C
<input type="checkbox"/> D	<input type="checkbox"/> E	<input type="checkbox"/> F	<input type="checkbox"/> G
<input checked="" type="checkbox"/> Non desumibile VISURA CENED 16/11/2023			
<b>Inquinamento</b>			
Atmosferico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente	
Acustico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente	
Elettromagnetico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente	
Ambientale	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente	
<b>Esposizione prevalente dell'immobile<sup>206</sup></b>			
	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>207</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>208</sup>	<input type="checkbox"/> Massimo <sup>209</sup>
<b>Luminosità dell'immobile<sup>210</sup></b>			

	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>211</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>212</sup>	<input type="checkbox"/> Massimo <sup>213</sup>
	<b>Panoramicità dell'immobile<sup>214</sup></b>		
	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <sup>215</sup>	<input type="checkbox"/> Medio <sup>216</sup>	<input type="checkbox"/> Massimo <sup>217</sup>
	<b>Funzionalità dell'immobile<sup>218</sup></b>		
	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>219</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>220</sup>	<input type="checkbox"/> Massimo <sup>221</sup>
	<b>Finiture dell'immobile<sup>222</sup></b>		
	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <sup>223</sup>	<input type="checkbox"/> Medio <sup>224</sup>	<input type="checkbox"/> Massimo <sup>225</sup>
	<b>Altro</b>		
	<b><u>3. Audit documentale e Due Diligence</u><sup>226</sup></b>		
	<b><i>3.1 Legittimità edilizia – urbanistica</i><sup>227</sup></b>		
	<b>Anno di costruzione / ristrutturazione totale</b>		
	<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricato successivo 01/09/1967		
	<input type="checkbox"/> Fabbricato anteriore 01/09/1967		
	<input type="checkbox"/> Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967:		
	<input type="checkbox"/> Fabbricato costruito prima del 31/10/1942:		
	<b>Titoli autorizzativi esaminati</b>		
	<input checked="" type="checkbox"/> Concessione Edilizia 79/87 del 07/10/1987		
	<input type="checkbox"/> Certificato Abitabilità	<input type="checkbox"/> Presente : nr del	
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente		
	<u>Si allega dichiarazione del comune a firma del Tecnico Comunale Giampietro Fongaro</u>		
	<u>che attesta che è stato possibile reperire unicamente le pratiche edilizie sopra riportate</u>		
	<u>tra i documenti conservati in archivio.</u>		
	Indicare la documentazione visionata: tutto quanto sopra elencato		
	Fonte documentazione visionata		

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 03/10/2023

**Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico  Vigente  Adottato

Convenzione Urbanistica  No  Si

Cessioni diritti edificatori  No  Si

**Limitazioni urbanistiche**

Vincoli urbanistici  No  Si

Vincoli ambientali  No  Si

Vincoli paesaggistici  No  Si

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

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

DICHIARA

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

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

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

No, perché

Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : € 3.000,00

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

Si deve poi anche considerare la dichiarazione del comune a firma del Tecnico Comunale Giampietro Fongaro che attesta che è stato possibile reperire unicamente le pratiche edilizie sopra riportate tra i documenti conservati in archivio e ne consegue che la verifica può essere eseguita su detta parte dei titoli autorizzativi.

Oltretutto si deve considerare che gli elaborati reperiti pur essendo consoni per il

periodo di redazione, non sono dettagliati per le verifiche richieste attualmente e con carenza di quote. Infine durante il sopralluogo la presenza di materiale e attrezzature negli immobili e sulla corte ha reso particolarmente complicato provvedere al rilievo dell'immobile.

Quanto sopra premesso, si relaziona quanto segue: la Concessione Edilizia 79/87, variante alla Concessione Edilizia 3/86 che non si è potuto visionare, ha per oggetto la diversa distribuzione interna che non è conforme allo stato attuale, non sono rappresentati i prospetti dell'edificio. Relazionato quanto sopra risulta impossibile stabilire con esattezza la conformità dell'immobile e dichiarare l'eventuale sanabilità con la relativa quantificazione dei costi. A parere del sottoscritto, visto la carenza documentale dei titoli e dello stato dei luoghi, è comunque indispensabile predisporre una sanatoria edilizia che renda l'immobile legittimo.

### **3.2 Rispondenza catastale<sup>228</sup>**

Immobile identificato in mappa Sez. Urb. NCT Foglio 11 Particella 239 Subalterno 6

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio

Da siti web : **SISTER**

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro \_\_\_\_\_

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 25/05/2023

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

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

### DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

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

### **3.3 Verifica della titolarità**<sup>229</sup>

#### **Inquadramento della titolarità**

- Tipo di atto: atto di Fusione

- Notaio: dottor GIANNI TUFANO

- Data atto: 17/12/2013

- Repertorio: N. 146.576            - Raccolta: 17.335

- Estremi Registrazione: BRESCIA 2 IL 18/12/2013 N. 13974 SERIE 1T

- Estremi Trascrizione: Brescia il 07/01/2014 RG 311 RP 263

#### **Titolo di provenienza**

- Tipo di atto: Permuta di Immobili

- Notaio: dottor Giuseppe Casari

- Data atto: 02/03/1983

- Repertorio: 21465 - Raccolta: 12157

- Estremi Registrazione: Brescia il 18/03/1983 al n 1933

- Estremi Trascrizione: Brescia il 18/03/1983 RG 6211 RP 4587

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

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

Usufrutto  No

Nuda proprietà  No

**Condizioni limitanti**

Servitù  Non sono presenti servitù  Sono presenti servitù

da titolo:

apparenti: l'immobile è del tipo in linea, potrebbero esserci servitù

per servizi tecnologici non rilevabili

Vincoli  No  Si se Si quali

Oneri  No  Si se Si quali

Pesi  No  Si se Si quali

Gravami  No  Si se Si quali

**Stato del possesso del bene alla data della valutazione**

Libero

Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'occupato, specificando gli estremi di registrazione

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

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa) 07/06/2023

#### **4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**<sup>230</sup>

L'immobile è di tipo in linea, potrebbero esserci servitù di passaggio per servizi tecnologici non rilevabili

In merito alla difformità urbanistiche e catastali si veda specifico paragrafo.

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

In merito alla difformità urbanistiche e catastali si veda specifico paragrafo.

ISCRIZIONE del 02/10/2002 - Registro Particolare 9509 Registro Generale 43203 Pub-

blico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 9772 del 25/09/2002 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1566 del 16/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Iscrizione n. 8252 del 19/09/2022

TRASCRIZIONE del 16/02/2007 - Registro Particolare 5316 Registro Generale 9140

Pubblico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 23618 del 24/01/2007 ATTO TRA

VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

ISCRIZIONE del 17/04/2007 - Registro Particolare 5127 Registro Generale 22410 Pub-

blico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 24005 del 04/04/2007 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1674 del 19/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 07/01/2014 - Registro Particolare 263 Registro Generale 311 Pub-

blico ufficiale TUFANO GIANNI Repertorio 146576/17335 del 17/12/2013 ATTO TRA

VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

ANNOTAZIONE del 04/03/2014 - Registro Particolare 1155 Registro Generale 6744

Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD SPA Repertorio 1450/2214 del 05/02/2014

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 483 del 2011

ISCRIZIONE del 15/04/2016 - Registro Particolare 2376 Registro Generale 14389 Pub-

blico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1695 del 17/03/2016 IPOTECA GIUDIZIALE de-

rivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 19/09/2022 - Registro Particolare 8252 Registro Generale 42887 Pubblico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 9772 del 25/09/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9509 del 2002

TRASCRIZIONE del 06/02/2023 - Registro Particolare 3077 Registro Generale 4583 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 360 del 17/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**COMUNE A TUTTI I LOTTI**

**6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.**

- in data **11/05/2023**, mediante posta elettronica certificata, viene convocato presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, in quanto nominato CTU, per l'esecuzione immobiliare in oggetto;

- in data **23/05/2023**, mediante modalità telematica, accetta l'incarico conferito e presta giuramento;

- l'incarico prevede la redazione di stima degli immobili pignorati ai sensi del "Art. 173 bis Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" Legge 80 del 14 maggio 2005; avendo fissato l'udienza di comparizione delle parti in data **13/09/2023**, la relazione peritale CTU deve essere depositata 30 giorni prima e quindi entro il **31/07/2023**;

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

- richiede ed ottiene copia degli atti di provenienza degli immobili oggetto della presente all'archivio notarile e presso notaio rogitante;

- presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di BRESCIA (BS) ricerca contratti di locazione ed preliminari di vendita ottenendo risposta in data 07/06/2023;

- in data **26/05/2023** richiede accesso agli atti presso il Comune di Monticelli Brusati (BS);

- in data **21/06/2023** si reca presso gli immobili per eseguire il sopralluogo;

- non avendo ancora potuto effettuare l'accesso agli atti presso il comune di Monticelli richiede e ottiene proroga per la consegna della presente relazione entro il **29/11/2023**

- in data **03/10/2023**, si reca nel Comune di Monticelli Brusati presso l'ufficio tecnico

del Comune effettua l'accesso agli atti duplicando i titoli autorizzativi degli immobili;

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

## **7. Analisi estimativa**

### **Utilizzo della valutazione**

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

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

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

### **Basi del valore**

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

*"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti,*

*dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

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

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

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

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

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

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

**Assunzioni limitative**

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

**Condizioni limitative**

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

**Verifica del migliore e più conveniente uso <sup>231</sup> (HBU\_ Highest and Best Use )**

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

Si

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

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

Metodo del confronto

MCA<sup>232</sup> con nr. 2 comparabili

Sistema di Stima<sup>233</sup>

MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_ comparabili

Sistema di ripartizione<sup>234</sup>

Analisi di regressione<sup>235</sup> semplice con nr. \_\_\_\_ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_ dati campione

Altro \_\_\_\_\_

Finanziario<sup>236</sup>

Capitalizzazione diretta<sup>237</sup>

Capitalizzazione finanziaria<sup>238</sup>

Analisi del flusso di cassa scontato<sup>239</sup>

Dei costi<sup>240</sup>

## **8. Riepilogo dei valori di stima**

### **LOTTO 1**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa Comune di MONTICELLI BRUSATI (F672) (BS) Sez. Urb. NCT Foglio 11 Particella 239 Subalterno 3 Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 178 m Rendita: Euro 266,60 e Subalterno 4 Categoria C/3, Classe U, Consistenza 429 m2 Rendita: Euro 664,68

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

**301.000,00 (euro trecentounomila/00).**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 270.900,00 (euro duecentosettantamilanovecento/00).**

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

### **LOTTO 2**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa Comune di MONTICELLI

BRUSATI (F672) (BS) Sez. Urb. NCT Foglio 11 Particella 239 Subalterno 5 Categoria

C/3a), Classe U, Consistenza 363 m2 Rendita: Euro 562,42

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

**173.000,00 (euro centosettantatremila/00).**

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

d'asta, viene quantificato in **€. 155.500,00 (euro centocinquatinquemilacinque-**

**cento/00).**

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

### **LOTTO 3**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa Comune di MONTICELLI

BRUSATI (F672) (BS) Sez. Urb. NCT Foglio 11 Particella 239 Subalterno 6 Categoria

C/3, Classe U, Consistenza 329 m2 Rendita: Euro 509,74

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

**165.500,00 (euro centosessantacinquemilacinquecento/00).**

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

d'asta, viene quantificato in **€. 149.000,00 (euro centoquarantanovemila/00).**

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

## **9. Dichiarazione di rispondenza**

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

di Brescia al n° 6078, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119,

posta elettronica [alberto@studiogandossi.it](mailto:alberto@studiogandossi.it) – posta certificata [\[pec.eu\]\(mailto:pec.eu\),, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 \(IVS\), in con-](mailto:alberto.gandossi@ing-</a></p></div><div data-bbox=)

formità 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.

Data rapporto valutazione: 19/11/2023

Timbro e firma



**10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione**

**ALLEGATI COMUNI**

- Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e in condizioni di vendita forzata
- Estratto mappa catastale
- Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili
- Ispezioni telematiche
- Copia titoli autorizzativi
- Visura societaria storica
- Copia atto di provenienza

**LOTTO 1**

- Elaborati fotografici degli esterni e interni
- Visura storica per immobile e Scheda catastale

**LOTTO 2**

- Elaborati fotografici degli esterni e interni
- Visura storica per immobile e Scheda catastale
- Attestazione Agenzie Entrate comprovante l'assenza/presenza di contratti di locazione

**LOTTO 3**

Elaborati fotografici degli esterni e interni

Visura storica per immobile e Scheda catastale

## Note di riferimento

<sup>1</sup> *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;

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

<sup>3</sup> *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

<sup>4</sup> *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

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

<sup>6</sup> *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

<sup>7</sup> *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

<sup>8</sup> *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.*

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

<sup>10</sup> *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

<sup>11</sup> *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.*

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

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

<sup>14</sup> *Loft: può essere anche un attico.*

<sup>15</sup> *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.*

<sup>16</sup> *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.*

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

<sup>18</sup> *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.*

<sup>19</sup> *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.*

<sup>20</sup> *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.

<sup>21</sup> 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.

<sup>22</sup> 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.

<sup>23</sup> 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.

<sup>24</sup> Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato.

<sup>25</sup> Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

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

<sup>27</sup> Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

<sup>28</sup> Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

<sup>29</sup> 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.

<sup>30</sup> 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.

<sup>31</sup> 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.

<sup>32</sup> 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.

<sup>33</sup> 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

<sup>34</sup> 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.

<sup>35</sup> Rapporto mercantile superficiale (ni) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario ( o marginale ) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario ( o marginale ) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente:  $n = p_i : p_1$

<sup>36</sup> Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie Sj , in ragione dei rapporti mercantili (ni). La superficie commerciale viene così calcolata:  $S1 + \sum n_i$  . Si

<sup>37</sup> 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).

<sup>38</sup> 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.

<sup>39</sup> Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

<sup>40</sup> 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).

<sup>41</sup> 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

<sup>42</sup> Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresaintonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).

<sup>43</sup> 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.

<sup>44</sup> 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).

<sup>45</sup> Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

<sup>46</sup> Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

<sup>47</sup> 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.

<sup>48</sup> Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>49</sup> 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.

<sup>50</sup> 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.

<sup>51</sup> Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

<sup>52</sup> Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>53</sup> 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.

<sup>54</sup> 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.

<sup>55</sup> Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

<sup>56</sup> 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).

<sup>57</sup> Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.

<sup>58</sup> 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.

<sup>59</sup> 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.

<sup>60</sup> 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).

<sup>61</sup> 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.

<sup>62</sup> 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.

<sup>63</sup> 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.

<sup>64</sup> 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).

<sup>65</sup> Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

<sup>66</sup> Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

<sup>67</sup> 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.

<sup>68</sup> Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto

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

<sup>69</sup> 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.

<sup>70</sup> Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.

<sup>71</sup> Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti i documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:

- La provenienza e titolarità ( rogito notarile, successione ecc.)

- La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive)
- La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati)
- Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio)
- Eventuali controversie in atto.

<sup>72</sup> 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.

<sup>73</sup> 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;

<sup>74</sup> Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.

<sup>75</sup> Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

<sup>76</sup> Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

<sup>77</sup> Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.

<sup>78</sup> Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

<sup>79</sup> Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

<sup>80</sup> 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.

<sup>81</sup> Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

<sup>82</sup> Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

<sup>83</sup> 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.

<sup>84</sup> Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

<sup>85</sup> Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.

<sup>86</sup> Loft: può essere anche un attico.

<sup>87</sup> 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.

<sup>88</sup> 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.

<sup>89</sup> Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

<sup>90</sup> 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.

<sup>91</sup> 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.

<sup>92</sup> 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.

<sup>93</sup> 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.

<sup>94</sup> 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.

<sup>95</sup> 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.

<sup>96</sup> Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato.

<sup>97</sup> Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

<sup>98</sup> Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

<sup>99</sup> Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

<sup>100</sup> Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

<sup>101</sup> 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.

<sup>102</sup> 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.

<sup>103</sup> 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.

<sup>104</sup> 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.

<sup>105</sup> 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

<sup>106</sup> 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.

<sup>107</sup> Rapporto mercantile superficiale (ni) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario ( o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario ( o marginale ) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente:  $n = p_i : p_1$

<sup>108</sup> Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie Si, in ragione dei rapporti mercantili (ni). La superficie commerciale viene così calcolata:  $S1 + \sum n \cdot Si$

<sup>109</sup> 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).

<sup>110</sup> 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.

<sup>111</sup> Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

<sup>112</sup> 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).

<sup>113</sup> Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/ol'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali

	<p>114 <i>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).</i></p>	
	<p>115 <i>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.</i></p>	
	<p>116 <i>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).</i></p>	
	<p>117 <i>Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.</i></p>	
	<p>118 <i>Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.</i></p>	
	<p>119 <i>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.</i></p>	
	<p>120 <i>Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).</i></p>	
	<p>121 <i>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.</i></p>	
	<p>122 <i>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.</i></p>	
	<p>123 <i>Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.</i></p>	
	<p>124 <i>Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).</i></p>	
	<p>125 <i>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.</i></p>	
	<p>126 <i>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.</i></p>	
	<p>127 <i>Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.</i></p>	
	<p>128 <i>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).</i></p>	
	<p>129 <i>Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.</i></p>	
	<p>130 <i>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.</i></p>	
	<p>131 <i>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.</i></p>	
	<p>132 <i>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).</i></p>	
	<p>133 <i>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.</i></p>	
	<p>134 <i>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.</i></p>	
	<p>135 <i>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.</i></p>	
	<p>136 <i>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).</i></p>	
	<p>137 <i>Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.</i></p>	
	<p>138 <i>Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.</i></p>	
	<p>139 <i>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.</i></p>	
	<p>140 <i>Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto</i></p>	
	<p><i>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</i></p>	
	<p>141 <i>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)</i></p>	



<sup>158</sup> *Loft: può essere anche un attico.*

<sup>159</sup> *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.*

<sup>160</sup> *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.*

<sup>161</sup> *Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.*

<sup>162</sup> *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.*

<sup>163</sup> *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.*

<sup>164</sup> *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.*

<sup>165</sup> *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.*

<sup>166</sup> *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.*

<sup>167</sup> *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.*

<sup>168</sup> *Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato.*

<sup>169</sup> *Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.*

<sup>170</sup> *Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.*

<sup>171</sup> *Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.*

<sup>172</sup> *Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.*

<sup>173</sup> *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.*

<sup>174</sup> *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.*

<sup>175</sup> *Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.*

<sup>176</sup> *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.*

<sup>177</sup> *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.*

<sup>178</sup> *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.

<sup>179</sup> **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.

<sup>180</sup> **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.

<sup>181</sup> **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.

<sup>182</sup> **Fase del mercato immobiliare:** è riferita all'andamento ciclico del mercato.

<sup>183</sup> **Recupero:** i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

<sup>184</sup> **Espansione:** i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

<sup>185</sup> **Contrazione:** i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

<sup>186</sup> **Recessione:** i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

<sup>187</sup> **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.

<sup>188</sup> **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.

<sup>189</sup> **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.

<sup>190</sup> **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.

<sup>191</sup> **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

<sup>192</sup> **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.

<sup>193</sup> **Rapporto mercantile superficiale (ni):** riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale)  $p_i$  di una superficie secondaria generica  $x_i$  (con  $i=2,3,\dots,k$ ) e il prezzo unitario (o marginale)  $p_1$  della superficie principale  $x_1$  nel modo seguente:  $n = p_i : p_1$

<sup>194</sup> **Superficie commerciale:** è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale  $S_1$  e le superfici secondarie  $S_i$ , in ragione dei rapporti mercantili ( $n$ ). La superficie commerciale viene così calcolata:  $S_1 + \sum n \cdot S_i$

<sup>195</sup> **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).

<sup>196</sup> **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.

<sup>197</sup> **Servizi:** indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

<sup>198</sup> **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).

<sup>199</sup> **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

<sup>200</sup> **Medio:** il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresaintonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).

<sup>201</sup> **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.

<sup>202</sup> **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).

<sup>203</sup> **Minimo:** l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

<sup>204</sup> **Medio:** l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

<sup>205</sup> 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.

<sup>206</sup> Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>207</sup> 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.

<sup>208</sup> 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.

<sup>209</sup> Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

<sup>210</sup> Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>211</sup> 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.

<sup>212</sup> 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.

<sup>213</sup> Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

<sup>214</sup> 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).

<sup>215</sup> Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.

<sup>216</sup> 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.

<sup>217</sup> 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.

<sup>218</sup> 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).

<sup>219</sup> 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.

<sup>220</sup> 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.

<sup>221</sup> 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.

<sup>222</sup> 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).

<sup>223</sup> Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

<sup>224</sup> Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

<sup>225</sup> 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.

<sup>226</sup> Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto  
Due diligence: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento

<sup>227</sup> 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.

<sup>228</sup> Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.

<sup>229</sup> 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.

<sup>230</sup> 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.

<sup>231</sup> 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.

<sup>232</sup> 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.

<sup>233</sup> 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.).

<sup>234</sup> Sistema di ripartizione: è una procedura stimativa 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 stimativa in base alla loro destinazione.

<sup>235</sup> Analisi di regressione: questa procedura stimativa 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.

<sup>236</sup> 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.

<sup>237</sup> 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.

<sup>238</sup> 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.

<sup>239</sup> Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis - DCF) 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.

<sup>240</sup> 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.*