

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 673/2008

Riunita alla procedura n. 569/2015

Giudice delegato:

Dott. Stefano Franchioni

Anagrafica

Creditore procedente

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

[REDACTED]

[REDACTED]

Creditore procedente

[REDACTED]

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

[REDACTED]

[REDACTED]

Esecutato

[REDACTED]

Esperto incaricato

Geom.dott. ALBERTO TOGNI

Via Badazzole n.16 – Montichiari (Bs)

c.f.: TGN LRT 65D09 F471R

Tel/fax 0309962537

e-Mail: a.togni@studiotogni.it

Pec: alberto.togni@geopec.it

Iscritto all'Albo/Ordine di Brescia nr. 3714

Timbro e firma _____



Date

Nomina dell'esperto :	12/07/2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	29/07/2022
Data della consegna del rapporto di valutazione:	09/02/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	14/03/2023

Identificazione dei lotti**IMMOBILI (porzione 1 di 2)****Comune di Serle (Bs), contraddistinto alla sez. N.C.T., fg. 12:**

- particella 91, sub.1, Comune di Serle;
- particella 92, sub. 1, soppresso e unito al mappale 91 per collegamento alla mappa del C.C.T. particella 2019.

IMMOBILI pertinenziali comuni (porzione 2 di 2)**Comune di Serle (Bs), contraddistinto alla sez. N.C.T., fg. 12:**

- particella 90, sub.3, soppresso e unito al mappale 90;
- particella 91, sub.2, soppresso e unito al mappale 91;
- particella 92, sub.2, soppresso e unito al mappale 91 per collegamento alla mappa del C.C.T. particella 2019.

Descrizione sintetica

Gli immobili oggetto di rapporto di valutazione consistono in porzione di edificio di proprietà del ██████████ per la quota di 1/2 per la proprietà esclusiva (immobili 1 di 2) e per la quota di 1/6 per le pertinenze/parti comuni (immobili 2 di 2), appartenenti ad un edificio abitativo in un nucleo storico in località Villa, disposto su due piani fuori terra.

Trattasi di edificio antecedente il 01 settembre 1967 con accesso pedonale e carraio su via Villa n.19.

Dal portico d'ingresso si accede ai locali posti al piano terra (su fondo del portico a destra) destinati a sala-cucina con caminetto, atrio, lavanderia/wc e cantina con finiture grezze. Il soffitto dei locali è a botte con altezza massima di m.2.60 e minima variabile da m.2.00 a m.1.60. I locali sono stati oggetto di manutenzione circa 22-23 anni fa con le seguenti finiture che presentano un sufficiente stato di conservazione e si trovano in stato di abbandono, ovvero: pavimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, finestre e porte in legno, bagno con rivestimento e sanitari in ceramica, impianto elettrico sottotraccia funzionante, riscaldamento con stufa.

Con accesso dal fondo del portico al piano terra, si trova una camera da letto con caminetto e bagno. Anche questi ambienti sono stati oggetto di manutenzione circa 22-23 anni fa con le seguenti finiture che presentano



un sufficiente stato di conservazione e si trovano in stato di abbandono, ovvero: pareti intonacate e tinteggiate, soffitto perlinato in legno con altezza pari a m.2.43, finestre e porte in legno, bagno con rivestimento e sanitari in ceramica, impianto elettrico sottotraccia funzionante.

Sul fondo del portico, attraverso una scala in muratura, si accede in un locale al primo piano con ingresso dalla scala, attualmente adibito a deposito, privo di impianti, con vecchia pavimentazione e controsoffitto in legno, il locale si presenta in cattivo stato di conservazione.

Dalla stessa scala si accede al fienile sottotetto che si presenta grezzo, privo di qualsiasi manutenzione e in stato di totale abbandono.

Il portico in comproprietà si presenta con struttura secondaria del tetto in legno di recente esecuzione, pavimento e murature principali sono sprovvisti di manutenzione.

Ubicazione

Comune di Serle (Bs), via Villa n.19.

Identificativi catastali

IMMOBILI (porzione 1 di 2)

Comune di Serle (Bs), contraddistinto alla sez. N.C.T., fg. 12:

- particella 91, sub.1, Comune di Serle;
- particella 92, sub. 1, soppresso e unito al mappale 91 per collegamento alla mappa del C.C.T. particella 2019.

IMMOBILI (porzione 2 di 2)

Pertinenze comuni

Comune di Serle (Bs), contraddistinto alla sez. N.C.T., fg. 12:

- particella 90, sub.3, soppresso e unito al mappale 90;
- particella 91, sub.2, soppresso e unito al mappale 91;
- particella 92, sub.2, soppresso e unito al mappale 91 per collegamento alla mappa del C.C.T. particella 2019.

Quota di proprietà

IMMOBILI (porzione 1 di 2)

1/2 proprietà [REDACTED] stato civile libero.

IMMOBILI pertinenziali comuni (porzione 2 di 2)

1/6 proprietà [REDACTED]

Più probabile valore in libero mercato

IMMOBILI (porzione 1 di 2)

Valore parziale:

€ 52.000,00 (Cinquantaduemila/00)



IMMOBILI pertinenti comuni (porzione 2 di 2)

Valore parziale:

€ 15.000,00 (Quindicimila/00)

Valore COMPLESSIVO (porzione 1di2 e 2di2)

€ 67.000,00 (Sessantasettemila/00)

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

Valore Complessivo:

€ 60.000,00 (Sessantamila/00)

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell’immobile

L’immobile è posizionato in zona “A” centro storico (NAF –nuclei di antica formazione) del borgo di Villa, località che dista circa 3,5 km dal centro di Serle, la sua posizione è un fattore che incide sul valore da attribuire all’immobile data l’esposizione, la strada di collegamento piuttosto tortuosa e la mancanza di servizi nelle immediate vicinanze.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che risulta disabitato, presenta un elevato grado di vetustà e la mancanza di attività di manutenzione.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pag. 18
 Conformità catastale Si No se No vedi pag. 19
 Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all’acquirente

Immobile occupato dal proprietario No Si
 Spese condominiali arretrate No Si
 Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si
 Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina 18 e 24
 Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina 5 e 24



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Gli immobili oggetto di relazione risultano intestati come segue:

“Immobili, porzione 1 di 2” per la quota di 1/2 di proprietà al [REDACTED];

“Immobili pertinenziali comuni, porzione 2 di 2” parti comuni per la quota di 1/6 al [REDACTED] colpiti dalle seguenti formalità desunte dal certificato notarile redatto dal dott. [REDACTED] notaio in Brescia in data 04/7/2015 e come dall’ispezione ipotecaria del 13/10/2022:

Iscrizioni contro:

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 13.03.2001 ai n.ri 9178/1936 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per lit. 120.000.000 par a euro 61.974,83 a carico di [REDACTED] [REDACTED] gravante sulla quota indivisa di 1/2 ciascuno del mappale 91/1 e sulla quota indivisa di 1/6 ciascuno dei mappali 91 sub. 2 – 92 sub. 2 – 90 sub. 3;
- Ipoteca giudiziale in data 22/11/2007 al nn.ri 65013/15888 a favore della [REDACTED] con [REDACTED] per euro 30.000,00 a carico di [REDACTED] e gravante sulla quota indivisa di 1/2 dei mappali 91/1-91/2-90/3-92/2.
- Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, formalità di riferimento: iscrizione n. 1936 del 2001.

Trascrizioni contro:

- Verbale di pignoramento immobile trascritto a Brescia il 26/11/2008 ai nn.ri 55061/33355 a favore della [REDACTED] a carico di [REDACTED] gravante sulla quota di 1/2 del mappale 91/1 e sulla quota di 1/6 dei mappali 91/2-92/2-90/3.
- Verbale di pignoramento immobile trascritto a Brescia il 04/6/2015 ai nn.ri 18417/12103 a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED] gravante sulla quota di 1/2 del mappale 91/1 e sulla quota di 1/6 dei mappali 91/2-92/2-90/3, del foglio 12.

Si comunica che agli atti depositati presso il Tribunale di Brescia risulta che l’esecuzione immobiliare n. 569/2015 promossa da [REDACTED] è riunita alla E.I. n.673/2008 promossa dalla [REDACTED]

Si comunica inoltre che dagli atti depositati risultano intervenuti:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Indice

1.	Inquadramento dell'immobile	7
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	11
3.	Audit Documentale e Due Diligence.....	17
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica	17
3.2	Rispondenza catastale.....	18
3.3	Verifica della titolarità.....	20
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	22
5.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	22
6.	Fasi-accertamenti e date delle indagini.....	23
7.	Analisi estimativa	23
8.	Riepilogo dei valori di stima	25
9.	Dichiarazione di rispondenza	26
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	27
11.	Bibliografia.....	27



1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

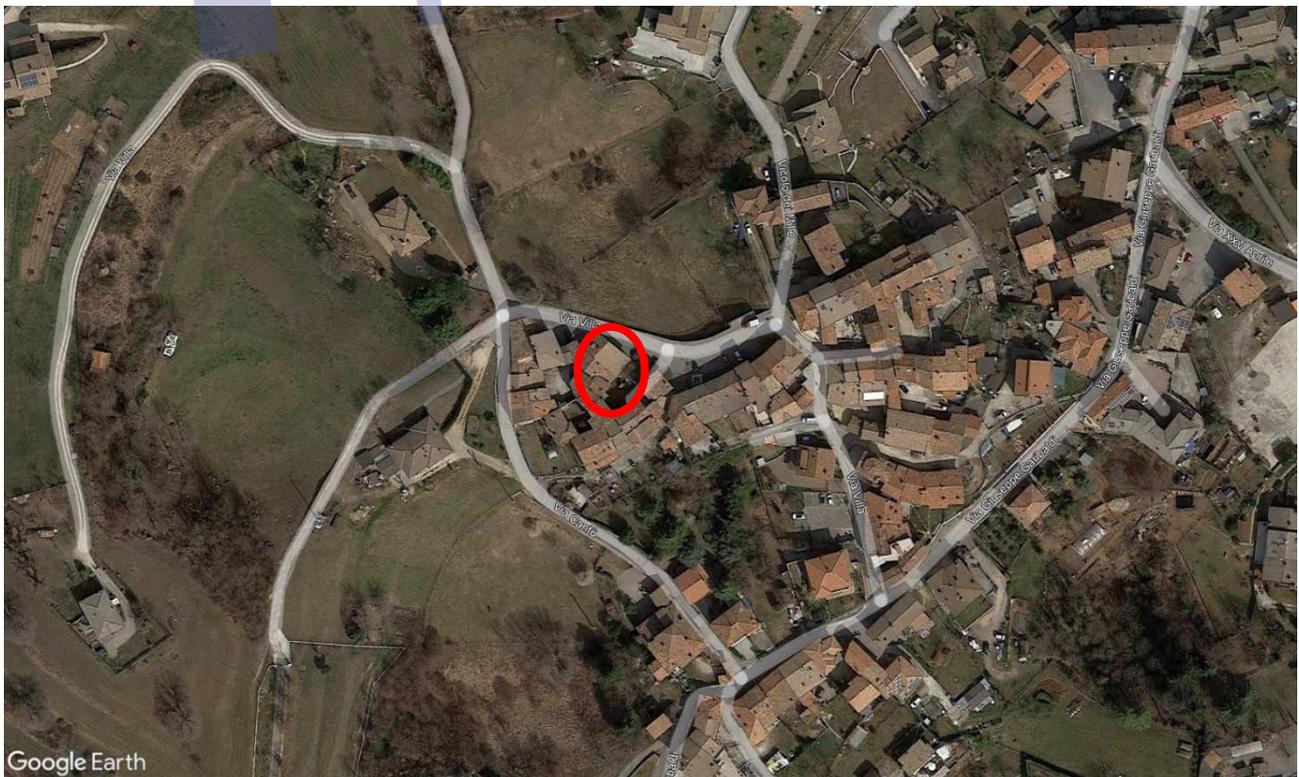
Provincia: BRESCIA
 Comune: SERLE
 Frazione: -----
 Località: VILLA
 Quartiere: -----
 Via/Piazza (catastale): -----
 Civico n.: -----
 Via (toponomastica): VIA VILLA
 Civico n.: 19

Zona

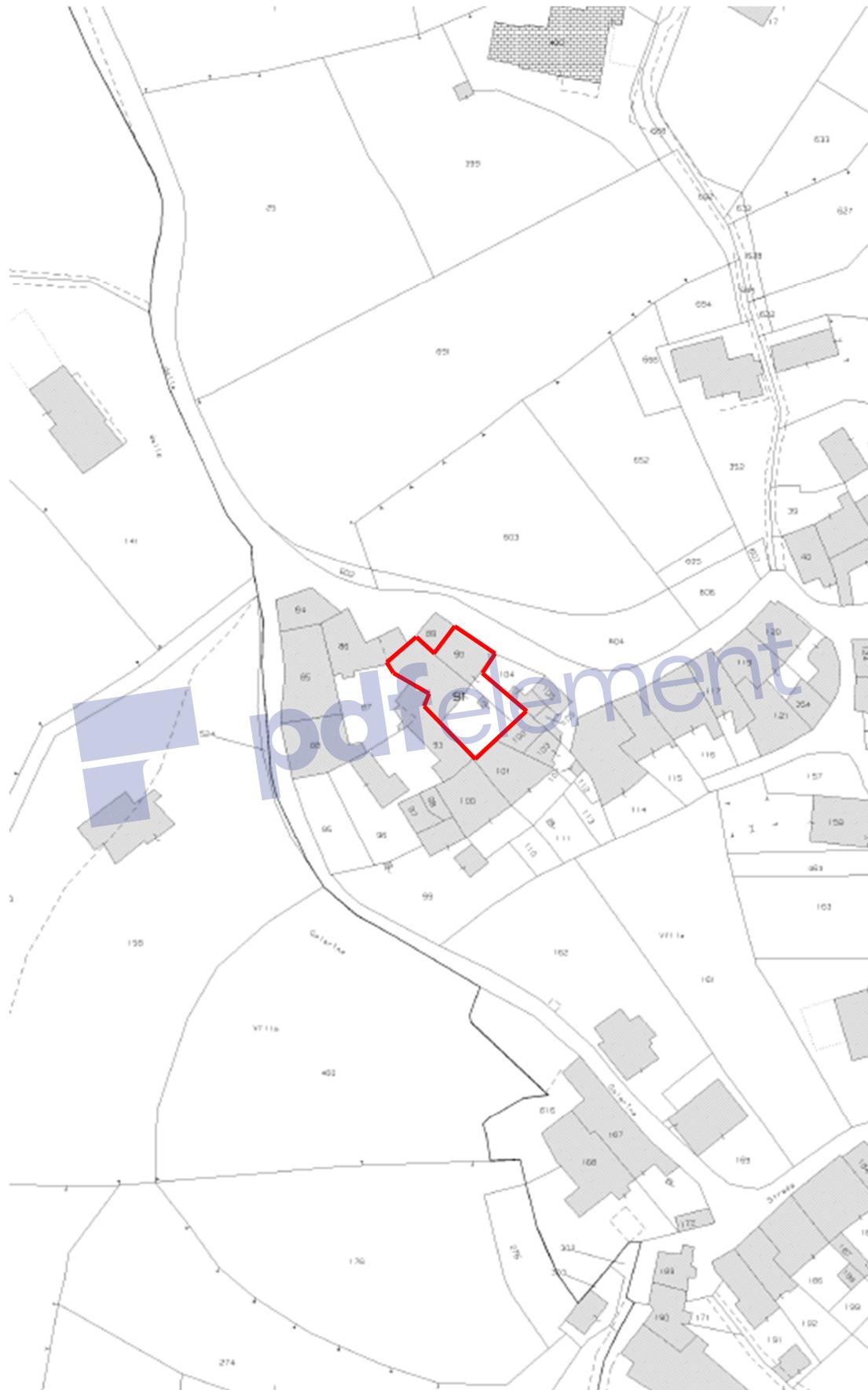
- Urbana
 Centrale
 Semicentrale
 Periferica
 Extra urbana
 Agricola
 Industriale
 Artigianale
 Residenziale

Mappa geografica

Vista aerofotografica



Fonte delle informazioni catastali: SISTER Agenzia Entrate – Catasto –



Destinazione urbanistica dell'immobile³

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

Tipologia immobiliare⁶

- Terreno
- Fabbricato
 - Indicare lo stato di conservazione:
 - nuovo⁷
 - ristrutturato⁸
 - seminuovo⁹
 - usato¹⁰
 - rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

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

Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

- appartamento
 - appartamento (attico)
 - appartamento (loft¹⁴)
- villa
- villino
- magazzino/laboratorio e abitazione con garage
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina e fienile



Caratteristiche generali dell'immobile*Descrizione sintetica*

Struttura in elevazione	: muratura
Solai	: pietra e legno
Copertura	: a capanna, manto in coppi
Murature perimetrali	: muratura
Coibentazioni/Isolamenti	: non presenti
Divisori tra unità	: muratura
Infissi esterni	: serramenti in legno.
Infissi interni	: in legno
Pavimenti e rivestimenti	: ceramica e cls.
Impianto riscaldamento	: non presente
Impianto sanitario	: datato
Impianto gas	: non visionato
Impianto elettrico	: datato
Impianto climatizzazione	: non presente
Altri impianti	: non presenti
Allaccio fognatura	: non visionato
Fonti rinnovabili	: non presenti
Finiture esterne	: pareti in pietra, gronde in legno
N. totale piani	: 2
Altro	:

Dimensione¹⁵

- Piccola
 Media
 Grande



Caratteri domanda e offerta¹⁶ Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

 Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

Forma di mercato¹⁷

- Concorrenza monopolistica¹⁸
- Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
- Oligopolio²⁰
- Monopolio²¹
- Monopolio bilaterale²²

Filtering²³

- Assente
- Up
- Down

Fase del mercato immobiliare²⁴

- Recupero²⁵
- Espansione²⁶
- Contrazione²⁷
- Recessione²⁸

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**DATO IMMOBILIARE**²⁹**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**³⁰

Gli immobili oggetto di rapporto di valutazione appartengono ad un edificio abitativo in un nucleo storico in località Villa, disposto su due piani fuori terra.

Trattasi di edificio antecedente il 01 settembre 1967 con accesso pedonale e carraio su via Villa n.19.

Dal portico d'ingresso si accede ai locali posti al piano terra (su fondo del portico a destra) destinati a sala-cucina con caminetto, atrio, lavanderia/wc e cantina con finiture grezze. Il soffitto dei locali è a botte con altezza massima di m.2.60 e minima variabile da m.2.00 a m.1.60. I locali sono stati oggetto di manutenzione circa 22-23 anni fa con le seguenti finiture: pavimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, finestre e porte in legno, bagno con rivestimento e sanitari in ceramica, impianto elettrico sottotraccia funzionante, riscaldamento con stufa.

Con accesso dal fondo del portico al piano terra, si trova una camera da letto con caminetto e bagno. Anche questi ambienti sono stati oggetto di manutenzione circa 22-23 anni fa con le seguenti finiture: pareti intonacate e tinteggiate, soffitto perlinato in legno con altezza pari a m.2.43, finestre e porte in legno, bagno con rivestimento e sanitari in ceramica, impianto elettrico sottotraccia funzionante.



Sul fondo del portico, attraverso una scala in muratura, si accede in un locale al primo piano con ingresso dalla scala, attualmente adibito a deposito, privo di impianti, con vecchia pavimentazione e controsoffitto in legno.

Dalla stessa scala si accede al fienile sottotetto che si presenta grezzo, privo di qualsiasi manutenzione e in stato di totale abbandono.

Il portico in proprietà si presenta con struttura secondaria del tetto in legno di recente esecuzione, pavimento e murature principali sono sprovvisti di manutenzione.

L'immobile, disabitato da tempo, in generale presenta un elevato grado di vetustà e la mancanza di attività di manutenzione.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario SERLE
 Tipologia Catasto Terreni
 Fabbricati
 Identificativo Sezione NCT
 Foglio 12
 Particella 91
 Particella 90

Confini

Indicare i confini catastali in corpo unico (piano terra)

Fg.12, particella 90, partic. 91.

- Nord/Ovest – fg.12, particella 89, 86, 93
- Nord/Est – fg.12, particella 89, via Villa, 104
- Sud/Est – fg.12, particella 104, 102, 101
- Sud/Ovest – fg.12, particella 93, 87

Consistenza

Rilievo: Interno ed esterno
 Solo esterno
 Diretto in loco Collaboratore:
 Desunto graficamente da: Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)
 Data del sopralluogo: 20/01/2023

Criterio di misurazione

- SEL³²- Superficie Esterna Lorda
- SIL³³ - Superficie Interna Lorda
- SIN³⁴ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà suddivise per destinazione funzionale

IMMOBILI (porzione 1 di 2)

a) – LOCALI ABITATIVI PT

Superficie principale interna circa m² 67,91



Muratura perimetrale (30%)	m ²	20,37	
Sup. commerciale	m²	88,28	
b) – DEPOSITO accessorio P1			
Superficie principale interna circa	m ²	18,95	
Muratura perimetrale (30%)	m ²	5,68	
Sup. commerciale	m²	24,63	
c) – FIENILE accessorio P1			
Superficie principale interna circa	m ²	54,81	
Muratura perimetrale (20%)	m ²	10,96	
Sup. commerciale	m²	65,77	
IMMOBILI pertinenziali comuni (porzione 2 di 2)			
a) – PORTICO COMUNE			
Superficie principale interna circa	m ²	45,60	
Muratura perimetrale (25%)	m ²	11,40	
Sup. commerciale	m ²	57,00	
b) – CORTILE COMUNE E POZZO (valutazione a corpo)			

Caratteristiche qualitative

I locali abitativi al piano terra si presentano poco luminosi e con altezza di piano inferiore a m.2.70.

Gli ambienti accessori al piano primo sono raggiungibili da scala esterna sotto il portico comune con accesso diretto al locale deposito, mentre si accede con difficoltà al fienile.

La proprietà comprende anche zone pertinenziali comuni (portico, cortile e pozzo).

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano³⁵: PIANO TERRA e PRIMO

Ascensore³⁶

- Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi³⁷: 1 Piano terra n. 1

- W.c.
 Lavabo
 Bidet
 Doccia
 Doccia con idromassaggio
 Vasca
 Vasca con doccia



- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno: anni 23 circa

1 Piano terra n. 1 (zona camera)

- W.c.
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno: anni 40 circa

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente: Vetustà (anni):

Assente

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):
 Assente

Se presente indicare se

Totale
 Parziale: Vetustà (anni):

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente: Vetustà (anni):
 Assente

Elettrico Presente: Vetustà elevata
 Assente

Idraulico Presente: Vetustà elevata
 Assente

Antifurto Presente: Vetustà (anni):
 Assente

Pannelli solari (fotovoltaico) Presente: Vetustà (anni):
 Assente

Impianto geotermico Presente: Vetustà (anni):
 Assente

Domotica Presente: Vetustà (anni):
 Assente

Manutenzione fabbricato³⁸ Minimo³⁹
 Medio⁴⁰

Massimo⁴¹

Manutenzione unità immobiliare⁴² Minimo⁴³

Medio⁴⁴

Massimo⁴⁵

Classe energetica Classe desunta dall' ACE A+
 A
 B
 C
 D
 E



F G Non desumibile Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.**Inquinamento**

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

Esposizione prevalente dell'immobile⁴⁶

- Minimo⁴⁷
- Medio⁴⁸
- Massimo⁴⁹

Luminosità dell'immobile⁵⁰

- Minimo⁵¹
- Medio⁵²
- Massimo⁵³

Panoramicità dell'immobile⁵⁴

- Minimo⁵⁵
- Medio⁵⁶
- Massimo⁵⁷

Funzionalità dell'immobile⁵⁸

- Minimo⁵⁹
- Medio⁶⁰
- Massimo⁶¹

Finiture dell'immobile⁶²

- Minimo⁶³
- Medio⁶⁴
- Massimo⁶⁵



3. Audit Documentale e Due Diligence⁶⁶

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁶⁷

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

- Licenza o Concessione Edilizia
 Permesso di Costruire
 Denuncia Inizio Attività (DIA)
 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
 Altro
 Pratiche in sanatoria
 Condonò edilizio
 Certificato Abitabilità

Presente:

Assente

Motivo assenza: non presente in archivio Comunale

Indicare la documentazione visionata:

Fonte documentazione visionata: Comune di SERLE (vedasi dichiarazione del Comune in data 05/12/2022 prot. n.7715).

Data verifica edilizio-urbanistica (gg/mm/aa): (vedasi dichiarazione del Comune in data 05/12/2022 prot. n.7715).

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: PGT Vigente – zona “A” centro storico – (NAF) Nuclei di antica formazione
 Adottato
- Convenzione Urbanistica No
 Si
- Cessioni diritti edificatori No
 Si se Si inserire gli estremi dell’atto



Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
 Si se Si quali (nuclei antica formazione- NAF, art.28 NTA)
- Vincoli ambientali No
 Si se Si quali
- Vincoli paesaggistici No
 Si se Si quali

Altro**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Geom. Alberto Togni, iscritto al n. d'ordine dell'Albo degli GEOMETRI – GEOMETRI Laureati della Provincia di BRESCIA al n. 3714, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, 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:

NON E' POSSIBILE EFFETTUARE ALCUNA VERIFICA PER LA RISPONDEZZA IN QUANTO NON RISULTA ALCUNA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA ALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE (VEDASI DICHIARAZIONE ALLEGATA).

Note**3.2 Rispondenza catastale⁶⁸**

IMMOBILI (porzione 1 di 2)

Comune di Serle (Bs), contraddistinto alla sez. N.C.T., fg. 12:

- particella 91, sub.1, Comune di Serle;
- particella 92, sub. 1, soppresso e unito al mappale 91 per collegamento alla mappa del C.C.T. particella 2019.

IMMOBILI pertinentziali comuni (porzione 2 di 2)

Comune di Serle (Bs), contraddistinto alla sez. N.C.T., fg. 12:

- particella 90, sub.3, soppresso e unito al mappale 90;



- particella 91, sub.2, soppresso e unito al mappale 91;
- particella 92, sub.2, soppresso e unito al mappale 91 per collegamento alla mappa del C.C.T. particella 2019.

- Documentazione visionata
- Direttamente presso Agenzia Entrate- Ufficio provinciale di Brescia - Territorio
 - Da siti web: <http://sister.agenziaentrate.gov.it/> per visure catastali
- Elenco documentazione visionata
- Visura storica Catasto Terreni
 - Visura storica Catasto Fabbricati
 - Scheda catastale
 - Elaborato planimetrico di subalternazione
 - Elenco immobili
 - Estratto mappa
 - Tipo Mappale
 - Tipo Frazionamento
 - Altro

Data verifica catastale 20/01/2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Alberto Togni, iscritto al n. d'ordine dell'Albo dei GEOMETRI – GEOMETRI Laureati della Provincia di BRESCIA al n. 3714, 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:
Dalla verifica con la mappa è emersa difformità di sagoma in angolo sud-ovest, corrispondente al bagno al piano terra che risulta edificato su cortile (particella 90 fg.12), presumibilmente parte comune.
NON E' POSSIBILE EFFETTUARE ALCUNA VERIFICA PER LA RISPONDENZA DEI LOCALI IN QUANTO GLI IMMOBILI SONO CENSITI AL CATASTO TERRENI E QUINDI SPROVVISTI DI SCHEDA CATASTALE.

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

Procedura per sistemazione mappa e accatastamento all'urbano:

PROCEDURE PRELIMINARI

- Ricerca all'archivio di stato per recuperare i riferimenti degli atti;
- se dalla ricerca all'archivio di stato risultano atti, richiedere gli atti all'archivio notarile per verificare l'eventuale presenza di planimetrie allegate.



AGGIORNAMENTO DELLA MAPPA

- verificare le quote di proprietà del cortile dove ricade la nuova sagoma dell'edificio (bagno al piano terra), in quanto il cortile è presumibilmente comune;
- Tipo Mappale (TM) per inserimento in mappa della nuova sagoma e soppressione delle unità rurali.

DOCFA PER ACCTASTAMENTO ALL'URBANO

- Docfa per costituzione di U.I. al catasto urbano
- Cessione quote con atto notarile per l'occupazione del cortile presumibilmente comune.

Costi per attuare tali procedure:

- Ricerche presso Archivio di Stato e Archivio Notarile €.500,00
- T.M. di modesta entità per ampliamento e soppressione unità rurali €.850,00
- Do.c.fa per costituzione di U.I. al catasto urbano (ipotizzando n.2U.I.) €.500,00

Diritti catastali:

- Per ricerche presso Archivi, non preventivamente quantificabili
- T.M. €.109,00
- Do.c.fa (ipotizzando n.2 U.I.) €.100,00

Note**3.3 Verifica della titolarità⁶⁹****Inquadramento della titolarità**

- Tipo di atto: successione
- Notaio:
- Data atto: 27/02/2001
- Repertorio: volume 2602 n.23
- Raccolta:
- Estremi di Trascrizione: trascritto a Brescia il 27/01/2004 ai n. 3974/2670

Si precisa che nella copia della denuncia depositata presso l'Ufficio del Territorio (su moduli ricompilati dall'Agenzia delle Entrate) i mappali 91 sub. 2 – 92 sub. 2 e 90 sub. 3 vengono erroneamente indicati spettanti al de cuius per la piena proprietà anziché per la corretta quota di 1/3 di piena proprietà.

Semberebbe un errore dell'Agenzia delle Entrate in quanto la voltura catastale della predetta denuncia di successione è stata presentata in modo corretto.

Titolo di provenienza

- Tipo di atto: compravendita
- Notaio: Dott. [REDACTED]
- Data atto: 10.03.1968
- Repertorio: 24205
- Raccolta: 11293
- Estremi di Trascrizione: trascritto a Brescia il 15/03/1968 n.5083/3404 e registrato a Brescia il 21/03/1968 n.1809



Quota di proprietà Intera:
 Parte: 1/2 e 1/6

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari:

██████████ proprietaria per 1/2
 ██████████ comproprietaria per 1/6 (parti comuni)
 ██████████ comproprietaria per 1/6 (parti comuni)

Usufrutto No
 Si: se Si indicare nominativo

Nuda proprietà No
 Si: se Si indicare nominativo

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

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 da titolo:
 apparenti:

Vincoli No
 Si se Si quali

Oneri No
 Si se Si quali

Pesi No
 Si se Si quali

Gravami No
 Si se Si quali (vedasi pagina 5 e relazione notarile allegata)

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero
 Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, 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

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

Trattasi di immobili individuati le vigente PGT in zona "A" centro storico, nuclei di antica formazioni.

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate eseguita solo a nome dell'esecutato Sig. Bodei Pierangelo non risultano in essere contratti d'affitto, come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate allegata.

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

Gli immobili oggetto di relazione risultano intestati come segue:

"Immobili, porzione 1 di 2" per la quota di 1/2 di proprietà al [REDACTED];

"Immobili pertinenziali comuni, porzione 2 di 2" parti comuni per la quota di 1/6 al [REDACTED] colpiti dalle seguenti formalità desunte dal certificato notarile redatto dal dott. [REDACTED] notaio in Brescia in data 04/7/2015 e come dal ispezione ipotecaria del 13/10/2022:

Iscrizioni contro:

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 13.03.2001 ai n.ri 9178/1936 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per lit. 120.000.000 par a euro 61.974,83 a carico di [REDACTED] gravante sulla quota indivisa di 1/2 ciascuno del mappale 91/1 e sulla quota indivisa di 1/6 ciascuno dei mappali 91 sub. 2 – 92 sub. 2 – 90 sub. 3;
- Ipoteca giudiziale in data 22/11/2007 al nn.ri 65013/15888 a favore della [REDACTED] [REDACTED] per euro 30.000,00 a carico di [REDACTED] e gravante sulla quota indivisa di 1/2 dei mappali 91/1-91/2-90/3-92/2.
- Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, formalità di riferimento: iscrizione n. 1936 del 2001.

Trascrizioni contro:

- Verbale di pignoramento immobile trascritto a Brescia il 26/11/2008 ai nn.ri 55061/33355 a favore della [REDACTED] a carico di [REDACTED] gravante sulla quota di 1/2 del mappale 91/1 e sulla quota di 1/6 dei mappali 91/2-92/2-90/3.
- Verbale di pignoramento immobile trascritto a Brescia il 04/6/2015 ai nn.ri 18417/12103 a favore della [REDACTED] a carico di [REDACTED] gravante sulla quota di 1/2 del mappale 91/1 e sulla quota di 1/6 dei mappali 91/2-92/2-90/3.



Si comunica che agli atti depositati presso il Tribunale di Brescia risulta che l'esecuzione immobiliare n. 569/2015 promossa da [REDACTED] è riunita alla E.I. n.673/2008 promossa dalla [REDACTED]

Si comunica inoltre che dagli atti depositati risultano intervenuti:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

6. Fasi-accertamenti e date delle indagini

- 29/07/2022 accettazione incarico
- Agosto 2022 visione del Fascicolo e copia dei documenti in via telematica
- 27/9/2022 e 02/11/2022 visione del fascicolo cartaceo in Tribunale
- 20/1/2023 accesso telematico all'Agenzia delle Entrate/Servizi Catastali –Visure Catastali e Richiesta mappa.
- 13/10/2022 e 02/02/23 Accesso telematico all'Agenzia delle Entrate/Servizi ispezioni ipotecarie
- 20/1/2022 sopralluogo e rilievo immobili
- 11/11/2022 Comune di Serle richiesta di accesso agli atti amministrativi
- 21/10/2022 Comune di Serle ufficio anagrafe richiesta estratto di matrimonio e certificato di residenza
- 21/10/2022 Agenzia delle Entrate richiesta di verifica dell'esistenza di contratti a nome dell'esecutato registrati in data antecedente il pignoramento
- 7/10/2022 e 10/12/22 Richieste di proroga
- 09/02/2023 invio Telematico Perizia di Stima al Tribunale di Brescia

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

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

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



Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

Assunzioni limitative

La mancanza di provvedimenti edilizi e disegni allegati non permette una valutazione complessiva di quanto rilevato, vista l’incongruenza con la mappa catastale.

Condizioni limitative

Vedasi gravami elencati a pagina 21

Verifica del migliore e più conveniente uso⁷¹ (HBU_ Highest and Best Use)

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

Si

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

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

Metodo del confronto

MCA⁷² con nr. 3 immobili comparabili

Sistema di Stima⁷³

MCA + Sistema di Stima con nr. 3 comparabili



- Sistema di ripartizione⁷⁴
- Analisi di regressione⁷⁵ semplice con nr. dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. dati campione
- Finanziario⁷⁶
 - Capitalizzazione diretta⁷⁷
 - Capitalizzazione finanziaria⁷⁸
 - Analisi del flusso di cassa scontato⁷⁹
- Dei costi⁸⁰

8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne gli immobili in oggetto, considerato che sono catastalmente individuati separatamente, si determina un unico valore in quanto l'unità costituisce un unico corpo di fabbrica costituito da abitazione, accessori e parti comuni pertinenziali nel Comune di Serle (Bs), via Villa n.19.

IMMOBILI (porzione 1 di 2)

Comune di Serle (Bs), contraddistinto alla sez. N.C.T., fg. 12:

- particella 91, sub.1, Comune di Serle;
- particella 92, sub. 1, soppresso e unito al mappale 91 per collegamento alla mappa del C.C.T. particella 2019.

IMMOBILI pertinenziali comuni (porzione 2 di 2)

Comune di Serle (Bs), contraddistinto alla sez. N.C.T., fg. 12:

- particella 90, sub.3, soppresso e unito al mappale 90;
- particella 91, sub.2, soppresso e unito al mappale 91;
- particella 92, sub.2, soppresso e unito al mappale 91 per collegamento alla mappa del C.C.T. particella 2019.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **67.000,00** diconsi Euro Sessantasettemila/00 (**vedasi analisi estimativa allegato I**);

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **60.000,00** diconsi Euro Sessantamila/00 (**vedasi analisi estimativa allegato II**).

Nei valori di stima è ricompresa l'incidenza delle aree pertinenziali.



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, Geom. ALBERTO TOGNI, iscritto al n. d'ordine dell'Albo dei Geometri – Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n. 3714, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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

Timbro e firma _____ 

Data rapporto valutazione: 09/02/2023



10. elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
3. Elaborati fotografici degli esterni (allegato III)
4. Elaborato fotografico degli interni (allegato III)
5. Mappa della città (allegato III)
6. Estratto mappa catastale
7. Visure catastali
8. Nota Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contratti di locazione
9. Relazione notarile
10. Dichiarazione Ufficio Tecnico Comune di Serle in merito ai titoli abilitativi
11. Titolo di provenienza: compravendita + successione
12. Estratto di matrimonio
13. Planimetrie locali – restituzione grafica rilievo per mancanza di provvedimenti edilizi ed elaborati grafici e schede catastali

11. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

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

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

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

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

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

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



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

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

Pubblicazioni OMI

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

Note di riferimento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹⁴ *Loft: può essere anche un attico.*

¹⁵ *Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.*

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

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

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



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

²⁰ *Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

³⁵ *Livello di piano: indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-1, -2, ecc) al piano terra - rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).*

³⁶ *Ascensore: indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.i. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espressa in anni.*

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

³⁸ *Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

³⁹ *Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.*

⁴⁰ *Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).*

⁴¹ *Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*

⁴² *Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

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

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

⁴⁵ *Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*

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



⁴⁷ *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.*

⁴⁸ *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.*

⁴⁹ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

⁵⁰ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁵¹ *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.*

⁵² *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.*

⁵³ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

⁵⁴ *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).*

⁵⁵ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

⁵⁶ *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.*

⁵⁷ *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.*

⁵⁸ *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).*

⁵⁹ *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.*

⁶⁰ *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.*

⁶¹ *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.*

⁶² *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).*

⁶³ *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

⁶⁴ *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

⁶⁵ *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.*

⁶⁶ *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*

⁶⁷ *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.

⁶⁸ *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.*

⁶⁹ *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.*

⁷⁰ *A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:*

- *contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;*

- *atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;*

- *vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali;*

- *domande giudiziali che possono essere di pregiudizio degli acquirenti da distinguersi in:*



- dirette ad incidere sull'atto di provenienza (nullità, annullamento, dichiarazione di simulazione ecc.),
- che esprimono qualche pretesa all'immobile (rispetto delle distanze, costituzione di servitù ecc.),
- atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato;
- oneri condominiali relativi a spese condominiali non pagate per prestazioni maturate dopo l'acquisto;
- fondi patrimoniali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale;
- altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) rilevabili dagli atti di provenienza.

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

⁷² Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA): rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

⁷³ Sistema di stima: tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il procedimento di stima è normalmente utilizzato per determinare il valore delle caratteristiche inestimabili detti prezzi edonici (panoramicità, inquinamento, affacci, ecc.).

⁷⁴ Sistema di ripartizione: è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. Ove le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiali. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiali si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.

⁷⁵ Analisi di regressione: questa procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (mass appraisal) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro. Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione. Per regressione si intende la dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente). Questo modello mira a spiegare la relazione di tipo causa-effetto esistente tra l'insieme delle variabili fisiche (es. superfici), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato.

⁷⁶ Metodo finanziario: consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l'immobile oggetto di stima. La ricerca dei redditi deve essere fatta sul mercato attraverso la verifica dei canoni di locazione di immobili simili a quelli oggetto di stima.

⁷⁷ Capitalizzazione diretta (Direct capitalization): permette di determinare il Valore di un immobile attraverso la formula $V = R / i$ dove R è il reddito netto (o lordo) normale e continuativo che può fornire l'immobile e i è il saggio di capitalizzazione netto (o lordo); il saggio di capitalizzazione non è un grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.

⁷⁸ Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization): stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi variabili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.

⁷⁹ Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis - DCFA) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.

⁸⁰ Metodo dei costi : determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.

