

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 32/2021

Riunita alla procedura n.

Giudice delegato: Dott.sa Giulia La Malfa

Anagrafica

Creditore procedente: [REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato [REDACTED]

Esecutato

Omissis

Rappresentato dall'Avvocato /

Intervenuti alla data di stima [REDACTED]

Esperto incaricato: **Geom. Giordano Conter**, iscritto all'albo dei Geometri della

Provincia di Brescia al n° 4627, con studio in Via A. De Gasperi n°1 Castel Mella (BS),

Tel. 3385841980, posta elettronica geometra@giordanoconter.it – posta certificata

giordano.conter@geopec.it

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto :	09/04/2021
Conferimento d'incarico di stima e giuramento :	23/04/2021
Data della consegna del rapporto di valutazione :	09/07/2021
Udienza per la determinazione della modalità di vendita :	06/10/2021

Identificazione dei lotti

Gli immobili oggetto di perizia sono un appartamento, un'autorimessa, un immobile in corso di costruzione, un'area urbana (ove è presente un immobile non accatastato) e un terreno.

Si sono formati i segue lotti:

- lotto 1: appartamento con relativa autorimessa (identificato catastalmente al Comune di Capriano del Colle Foglio 9 particella 179 sub. 5 e 6 con relativa corte comune sub. 7 e 8);
- lotto 2: immobile in corso di costruzione identificato catastalmente al Comune di Capriano del Colle Foglio 9 particella 179 sub. 3 con relativa corte sub. 8;
- lotto 3: immobile in corso di costruzione identificato catastalmente sull'area urbana Comune di Capriano del Colle Foglio 9 particella 179 sub. 4 con relativa corte sub. 8.

E' presente anche un terreno identificato catastalmente nel Comune di Capriano del Colle Foglio 9 particella 190, che è una porzione della strada di accesso agli immobili: questa è strada "di lottizzazione" ad uso pubblico non ancora ceduta al comune di Capriano del Colle e con urbanizzazioni non ultimate (manca l'asfalto, illuminazione pubblica e opere complementari). Si ritiene di conseguenza, che la stessa non ha



valore e ai fine della presente proceduta può essere considerata nel seguenti modi: la prima è che la stessa non sia messa in asta in quanto deve essere ceduta al Comune di Capriano del Colle che la acquisterà direttamente dell'esecutato. La seconda, più corretta a parere del tecnico estimatore, che venga assegnata in quota parte 1/3 ciascun lotto in attesa di essere ceduta. Sarà cura del delegato alla vendita procedere a quanto sopra riportato e cioè includere o meno la quota parte di 1/3 della porzione di strada pubblica, identificata catastalmente nel Comune di Capriano del Colle Foglio 9 particella 190, a ciascun lotto considerando il valore della stessa pari a zero. Si specifica che il comune di Capriano del Colle, non avendo convenzioni in corso di validità, non è in grado di definire se le opere di ultimazione saranno a carico degli acquirenti degli immobile ovvero realizzati direttamente dal comune e tantomeno le eventuali tempistiche. Qual ora si decida di non assegnare la quota della stessa ai lotti, in attesa di cessione definitiva al Comune, è opportuno, gravare la stessa di diritto di passaggio pedonale, carraio e di servizi tecnologici a favore degli immobili di cui ai lotto 1, 2 e 3. Il sottoscritto estimatore, non potendo prevedere la decisione del delegato alla vendita, per il completamento dell'incarico individua questa area come lotto 4 attribuendoli il valore pari a zero.



LOTTO NR. 1 di 4

Descrizione sintetica Trattasi di villa composta da piano terra e interrato con relativa corte.

Ubicazione Capriano del Colle (BS) Via Santa Maria Crocefissa di Rosa n°86

Identificativi catastali Foglio 19 particella 179 sub. 5 e 6 NCEU

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà Proprietà

Divisibilità dell'immobile No

Più probabile valore in libero mercato €. 373.000,00 (euro trecentosettantremila/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) €.
317.000,00 (euro trecentodiciasettemila/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 non agevola le compravendite.

Adut documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No

Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato Si No



Spese condominiali arretrate Si No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Si No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Si No

Limitazioni

Assunzioni limitative Si No

Condizioni limitative Si No

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

TRASCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 10508 Registro Generale 18408

- Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87946/26102 del

30/03/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 10509 Registro Generale 18409

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87946/26102 del 30/03/2006

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

ISCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 3981 Registro Generale 18410 -

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87947/26103 del 30/03/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

ISCRIZIONE del 10/02/2017 - Registro Particolare 856 Registro Generale 5533 (sulla

relazione notarile viene riportato erroneamente il numero 5537) Pubblico ufficiale



TRIBUNALE Repertorio 495/2017 del 23/01/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 09/02/2021 - Registro Particolare 3216 Registro Generale 4983

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7859/2020 del 19/12/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



LOTTO NR. 2 di 4

Descrizione sintetica Immobile in corso di costruzione (realizzato solo struttura portante)

Ubicazione Capriano del Colle Via Santa Maria Crocefissa di Rosa SN

Identificativi catastali Foglio 9 particella 179 sub 3

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà Proprietà

Divisibilità dell'immobile No

Più probabile valore in libero mercato a **€. 270.000,00 (euro duecentosettantamila/00).**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **€. 243.000,00 (euro duecentoquarantatremila/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 non agevola le compravendite.

Adut documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No

Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato Si No



Spese condominiali arretrate Si No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Si No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Si No

Limitazioni

Assunzioni limitative Si No

Condizioni limitative Si No

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

TRASCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 10508 Registro Generale 18408

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87946/26102 del 30/03/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 10509 Registro Generale 18409

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87946/26102 del 30/03/2006

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

ISCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 3981 Registro Generale 18410

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87947/26103 del 30/03/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

ISCRIZIONE del 10/02/2017 - Registro Particolare 856 Registro Generale 5533 - Pub-

blico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 495/2017 del 23/01/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE



derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 09/02/2021 - Registro Particolare 3216 Registro Generale 4983

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7859/2020 del 19/12/2020 -

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



LOTTO NR. 3 di 4

Descrizione sintetica Immobile in corso di costruzione (realizzato solo struttura portante).

Ubicazione Capriano del Colle Via Santa Maria Crocefissa di Rosa SN

Identificativi catastali Foglio 9 particella 179 sub 4

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà Proprietà

Divisibilità dell'immobile No

Più probabile valore in libero mercato **€. 225.000,00 (euro duecentoventicinquemila/00).**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **€. 202.500,00 (euro duecentoduemilacinquecento/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 non agevola le compravendite.

Adut documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No

Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato Si No



Spese condominiali arretrate Si No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Si No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Si No

Limitazioni

Assunzioni limitative Si No

Condizioni limitative Si No

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

TRASCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 10508 Registro Generale 18408

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87946/26102 del 30/03/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 10509 Registro Generale 18409

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87946/26102 del 30/03/2006

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

ISCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 3981 Registro Generale 18410

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87947/26103 del 30/03/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

ISCRIZIONE del 10/02/2017 - Registro Particolare 856 Registro Generale 5533 - Pub-

blico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 495/2017 del 23/01/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE



derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 09/02/2021 - Registro Particolare 3216 Registro Generale 4983

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7859/2020 del 19/12/2020 -

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



LOTTO NR. 4 di 4

Terreno con destinazione strada pubblica da ultimare e cedere gratuitamente al Comune di Capriano. Il comune, non avendo convenzioni in corso di validità, non è in grado di definire se le opere di ultimazione saranno a carico degli acquirenti degli immobile ovvero realizzati direttamente dal comune e tantomeno le eventuali tempistiche.

Ubicazione Capriano del Colle (BS) Via Santa Maria Crocefissa di Rosa sn

Identificativi catastali Foglio 19 particella 190 NCT

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà Proprietà

Divisibilità dell'immobile No

Più probabile valore in libero mercato 0,00 (zero/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
0,00 (zero/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile, dovendo essere ceduta gratuitamente al comune di Capriano del colle, non ha valore.

Adut 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	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

TRASCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 10508 Registro Generale 18408

- Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87946/26102 del
30/03/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 10509 Registro Generale 18409

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87946/26102 del 30/03/2006
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

ISCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 3981 Registro Generale 18410 -

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87947/26103 del 30/03/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

ISCRIZIONE del 10/02/2017 - Registro Particolare 856 Registro Generale 5533 (sulla



relazione notarile viene riportato erroneamente il numero 5537) Pubblico ufficiale

TRIBUNALE Repertorio 495/2017 del 23/01/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 09/02/2021 - Registro Particolare 3216 Registro Generale 4983

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7859/2020 del 19/12/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Indice

LOTTO 1 di 4.....	18
1. Inquadramento dell'immobile	18
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	21
3. Audit documentale e Due Diligence	25
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	25
3.2 Rispondenza catastale	29
3.3 Verifica della titolarità	31
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	32
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	33
LOTTO 2 di 4.....	35
1. Inquadramento dell'immobile	35
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	38
3. Audit documentale e Due Diligence	42
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	42
3.2 Rispondenza catastale	44
3.3 Verifica della titolarità	45
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	47
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	47
LOTTO 3 di 4.....	49
1. Inquadramento dell'immobile	49
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	52
3. Audit documentale e Due Diligence	56
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	56



3.2 Rispondenza catastale	58
3.3 Verifica della titolarità	59
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	61
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	61
LOTTO 4 di 4.....	63
1. Inquadramento dell'immobile	63
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	65
3.1 Rispondenza catastale	67
3.2 Verifica della titolarità	68
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	70
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	70
COMUNE A TUTTI I LOTTI	72
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	72
7. Analisi estimativa	73
8. Riepilogo dei valori di stima	76
9. Dichiarazione di rispondenza	77
10. Elenco documentazione da allegare al rapporto di valutazione	79
Note di riferimento	80



LOTTO 1 di 4

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

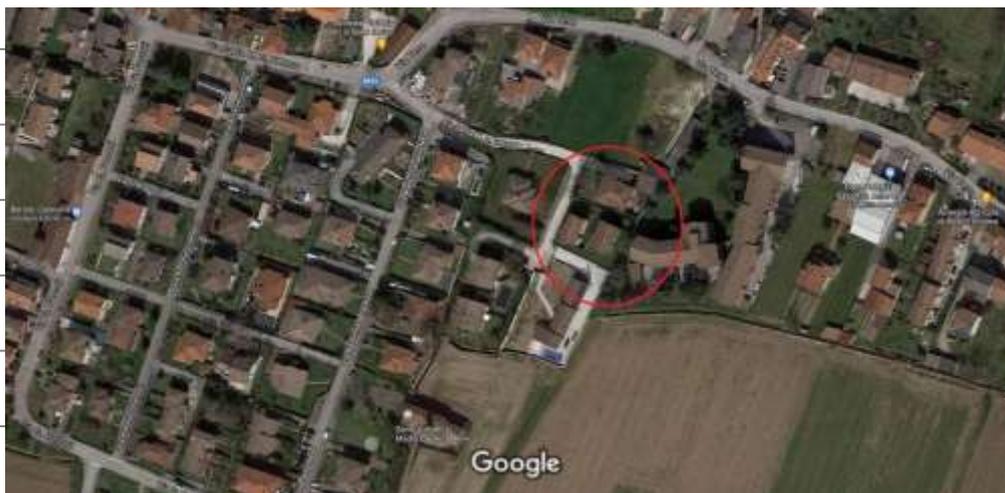
Localizzazione²

- Provincia : Brescia Comune : Capriano del Colle
- Frazione : Località :
- Quartiere : Via: Santa Maria Crocefissa di Rosa
- Civico n. : 86

Zona

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

Mappa geografica (google maps)



Destinazione urbanistica dell'immobile³

- Residenziale Direzionale⁴ Commerciale



Turistico – ricettivo Industriale Artigianale

Terziario⁵ Sportiva Agricolo

Tipologia immobiliare⁶

Terreno

Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione):

nuovo⁷ ristrutturato⁸ seminuovo⁹

usato¹⁰ rudere¹¹

Indicare se l'immobile è indipendente in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

fabbricato storico fabbricato singolo fabbricato in linea

fabbricato rurale fabbricato a schiera fabbricato bifamigliare

fabbricato tipico fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

appartamento appartamento (attico) appartamento (loft)¹⁴

villa villino villetta a schiera

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

posto auto coperto (tettoia) posto auto scoperto

cantina (locale di sgombero) altro

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica: Trattasi di villa composta da piano terra e interrato con relativa corte.

Struttura in elevazione: muratura portante in laterizio e cemento armato

Solai : latero cemento



Copertura : a tetto

Murature perimetrali : laterizio portante intonacato

Coibentazioni/Isolamenti :

Divisori tra unità :

Infissi esterni : legno con ante

Infissi interni : legno

Pavimenti e rivestimenti : ceramici

Impianto riscaldamento : autonomo con caloriferi

Impianto sanitario : per alimentazione bagni, cucina, lavanderia

Impianto gas : per alimentazione piano cottura e generatore di calore

Impianto elettrico : sottotraccia distribuito

Impianto climatizzazione : in cucina e due camere

Altri impianti :

Allaccio fognatura : comunale in strada pubblica

Fonti rinnovabili :

Finiture esterne : tinteggiatura, pavimenti ceramici e in pietra

N. totale piani : piano rialzato e seminterrato

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

Altro**2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione****DATO IMMOBILIARE²⁹**

Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.

Descrizione sintetica dell'immobile³⁰

Trattasi di villa composta da piano terra e interrato con relativa corte.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario Capriano del colle

Tipologia Catasto Terreni Fabbricati

Foglio 9 Sezione NCT Particella 179 Subalterno 5 e 6

Confini

Nord F7 particella 655 e 387 Sud 3 e 8

Est F7 particella 388 Ovest particella 190

Per maggior dettaglio si vedano gli elaborati catastali allegati.



ConsistenzaRilievo Interno ed esterno (solo per controllo) Solo esterno Diretto in loco Collaboratore

Desunto graficamente da:

 Planimetria catastale Elaborato grafico (atto autorizzativo) Elaborato grafico (generico) Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 14/05/2021 e 08/07/2021**Criterio di misurazione** SEL - Superficie Esterna Lorda³² SIL - Superficie Interna Lorda³³ SIN - Superficie Interna Netta³⁴**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale mq 175,14

Superficie secondarie Indice mercantile³⁵ seminterrato accessori mq 304,14 50 % mq 152,07 Portico mq 33,71 30 % mq 10,11 Area esclusiva mq 736,00 10 % mq 73,60**Superficie commerciale³⁶** mq 410,92**Caratteristiche qualitative****Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione** Livello di piano³⁷ terra e seminterratoAscensore³⁸ Presente Assente Vetustà dell'ascensore (anni)N. servizi³⁹ 2

Bagno principale

W.c. Lavabo Bidet Doccia

Doccia con idromassaggio Vasca

Vasca con doccia Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico Vetustà del bagno (anni) 15

Bagno secondario

W.c. Lavabo Bidet Doccia

Doccia con idromassaggio Vasca

Vasca con doccia Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico Vetustà del bagno (anni) 15

Impianti in dotazione

Riscaldamento Assente Presente : Vetustà (anni) 15

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) 15 Assente

Se presente indicare se

Totale Parziale



Solare termico (produzione acqua calda)

Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Elettrico Presente : Vetustà (anni) 15 Assente

Idrraulico Presente : Vetustà (anni) 15 Assente

Antifurto Presente : Vetustà (anni) 15 Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Impianto geotermico Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Domotica Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Manutenzione fabbricato⁴⁰

Minimo⁴¹ Medio⁴² Massimo⁴³

Manutenzione unità immobiliare⁴⁴

Minimo⁴⁵ Medio⁴⁶ Massimo⁴⁷

Classe energetica Classe desunta dall'ACE

A+ A B C

D E F G

Non desumibile (visura cened 09/05/2021)

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Inquinamento

Atmosferico Assente Presente

Acustico Assente Presente

Elettromagnetico Assente Presente

Ambientale Assente Presente



Esposizione prevalente dell'immobile⁴⁸

Minimo⁴⁹ Medio⁵⁰ Massimo⁵¹

Luminosità dell'immobile⁵²

Minimo⁵³ Medio⁵⁴ Massimo⁵⁵

Panoramicità dell'immobile⁵⁶

Minimo⁵⁷ Medio⁵⁸ Massimo⁵⁹

Funzionalità dell'immobile⁶⁰

Minimo⁶¹ Medio⁶² Massimo⁶³

Finiture dell'immobile⁶⁴

Minimo⁶⁵ Medio⁶⁶ Massimo⁶⁷

Altro**3. Audit documentale e Due Diligence⁶⁸*****3.1 Legittimità edilizia – urbanistica*⁶⁹****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 57/R Reg del 07 ottobre 1974 prot. 2764

Licenza 36 Reg del 02 ottobre 1975 prot. 2320

Concessione edilizia in sanatoria n°4 del 21/10/1994 n.ro 36 prot. 595/86

Certificato Abitabilità



	<input checked="" type="checkbox"/> Presente : nr del 21/12/1976 prat edilizia 57/R	
	<input type="checkbox"/> Assente	
	Motivo assenza	
	Indicare la documentazione visionata	Tutto quanto sopra elencato
	Fonte documentazione visionata	Ufficio tecnico comunale
	Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)	09/06/2021
	Situazione urbanistica	
	Strumento urbanistico	<input checked="" type="checkbox"/> Vigente <input type="checkbox"/> Adottato
	Convenzione Urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si
	Cessioni diritti edificatori	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si
	Limitazioni urbanistiche	
	Vincoli urbanistici	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si
	Vincoli ambientali	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si
	Vincoli paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si
	Altro	
	DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA	
	Il sottoscritto Geom. Giordano Conter , iscritto all'albo dei Geometri della Provincia	
	di Brescia al n° 4627, con studio in Via Alcide De Gasperi n°1 Castel Mella (BS), Tel.	
	0302550249 e 3385841980, posta elettronica geometra@giordanoconter.it – posta	
	certificata giordano.conter@geopec.it , 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	
	<input type="checkbox"/> la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa	



ai titoli abilitativi edilizi citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: sono state riscontrate svariate difformità rispetto ai titoli reperiti: distributivo interno, altezze interne, prospetti non corrispondenti agli elaborati. Il piano interrato è maggiore di quanto autorizzato (è stato realizzato anche sotto il portico in lato ovest) e la superficie globale dell'immobile non corrisponde a quella autorizzata, recinzioni e vialetti pedonali e carraio differenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili: 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 finanche 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 scritto-grafici di dettaglio. Oltretutto, in taluni casi, la verifica della sanabilità ai sensi della normativa vigente in materia urbanistica D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, richiede l'esatto momento in cui è stato eseguito l'abuso, che non è mai possibile determinare con certezza. 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.

La prima considerazione che deve essere fatta per valutare sanabile l'immobile è la seguente: la concessione originaria è del 1974 e ne consegue che gli elaborati ad essa allegata sono stati redatti, come di consuetudine per l'epoca, con poca precisione e errori nella restituzione. Questi elaborati risultano però determinanti ai fini del confronto dallo stato attuale all'autorizzato e quindi se gli stessi sono imprecisi diviene complicato compararli in modo corretto. La seconda considerazione che deve essere fatta riguarda l'abitabilità rilasciata dal Comune di Capriano del Colle nel 1976 con tanto di sopralluogo del 21/11/1976: alcune difformità sicuramente sono state compiute in sede di realizzazione dell'immobile (si veda ad esempio l'aumento del piano interrato) e quindi sicuramente rilevate dal Comune all'epoca ma non ritenute invalidanti ai fini del rilascio dell'abitabilità. Questo perché all'epoca, non si presentavano richieste di varianti ai progetti edilizi presentati e gli stessi, se pur difformi si consideravano correttamente realizzati. Le successive normative però smentiscono quanto sopra riportato e ne consegue che è necessario richiede concessione in sanatoria. Alcune difformità, di secondo piano, possono essere semplicemente sanate mediante permesso di costruire in sanatoria con pagamento di semplice sanzione, mentre altre devono essere oggetto di approfondito studio: in particolare deve essere verificati i parametri edilizi quali volumi, superficie coperta, utile e non residenziale, verde profondo,



ecc. determinati ai fini del rilascio del titolo autorizzativo. Qual ora vi siano valori in difetto si procede al pagamento di semplice sanzione. In caso di aumenti rispetto all'autorizzato, ma all'interno dei limiti edificatori, si provvedere al pagamento del doppio degli oneri concessori, qual ora non risultano nei limiti autorizzati si può procedere al pagamento della sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile ovvero all'esecuzione di opere edilizie che permettano il rispetto dei limiti edificatori.

Tutto quanto sopra deve essere oggetto di richiesta di permesso di costruire in sanatoria.

Si evince che la situazione riscontrata non è di semplice soluzione, ma vista l'esperienza del perito estimatore si può presumere che le difformità risultino sanabili; difficile invece quantificarne i costi ma si può ipotizzare in modo approssimativo che per l'ottenimento della pratica in sanatoria e pagamento dell'oblazione e tasse varie, siano necessari € 15.000,00. La presente previsione di costo, visto quanto precedentemente relazionato, è da ritenersi indicativa, e utile solamente per la quantificazione del valore dell'immobile.

3.2 Rispondenza catastale⁷⁰

Immobile identificato in mappa al Foglio 9 Sezione NCT particella 179

Sub. 5 categoria A/2 classe 6 consistenza 9 Vani Rendita € 743,70

Sub. 6 categoria C/6 classe 2 consistenza 114 mq Rendita € 182,52

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) 23/04/2021

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **Geom. Giordano Conter**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4627, con studio in Via Alcide De Gasperi n°1 Castel Mella (BS), Tel. 0302550249 e 3385841980, posta elettronica geometra@giordanoconter.it – posta certificata giordano.conter@geopec.it, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: sono riscontrate alcune difformità rispetto all'autorizzazio nella rappresentazione dello stato di fatto e va valutata la variazione catastale in funzione della verifica edilizia.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale € 2.500,00.

Note



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 Comodato d'uso

€/anno Gratuito

Rata /

Durata in anni 15 rinnovabile di 4 anni

Scadenza contratto 03/04/2032 rinnovabile di 4 anni

Estremi registrazione Brescia 1 in data 24/04/2017 al n. 800 serie 3

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

Si No

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) 28/06/2021

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷²

In merito alla strada di accesso non ultimata, non si è potuto determinare se le opere restanti saranno a carico dell'acquirente del presente lotto ovvero realizzate



direttamente dal comune e tantomeno le eventuali tempistiche.

E' presente un comodato gratuito in precedenza descritto.

Sono presenti difformità urbanistiche e catastali come precedentemente relazionato.

La corte comune subalterno 8 è da ultimare.

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

TRASCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 10508 Registro Generale 18408

- Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87946/26102 del

30/03/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 10509 Registro Generale 18409

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87946/26102 del 30/03/2006

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

ISCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 3981 Registro Generale 18410 -

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87947/26103 del 30/03/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

ISCRIZIONE del 10/02/2017 - Registro Particolare 856 Registro Generale 5533 (sulla

relazione notarile viene riportato erroneamente il numero 5537) Pubblico ufficiale



TRIBUNALE Repertorio 495/2017 del 23/01/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 09/02/2021 - Registro Particolare 3216 Registro Generale 4983

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7859/2020 del 19/12/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sono presenti difformità urbanistiche e catastali come precedentemente relazionato.



LOTTO 2 di 4

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO⁷³

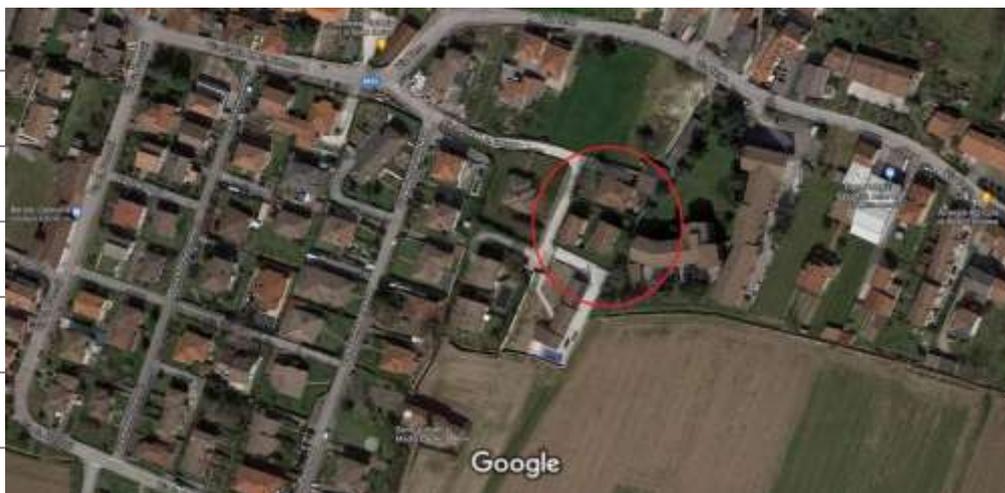
Localizzazione⁷⁴

- Provincia : Brescia Comune : Capriano del Colle
- Frazione : Località :
- Quartiere : Via : Santa Maria Crocefissa di Rosa
- Civico n. : Sn

Zona

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

Mappa geografica (google maps)



Destinazione urbanistica dell'immobile⁷⁵

- Residenziale Direzionale⁷⁶ Commerciale
- Turistico – ricettivo Industriale Artigianale



Terziario⁷⁷ Sportiva Agricolo

Tipologia immobiliare⁷⁸

Terreno

Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione):

nuovo⁷⁹ (solo struttura) ristrutturato⁸⁰ seminuovo⁸¹

usato⁸² rudere⁸³

Indicare se l'immobile è indipendente in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati⁸⁴

fabbricato storico fabbricato singolo fabbricato in linea

fabbricato rurale fabbricato a schiera fabbricato bifamigliare

fabbricato tipico fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari⁸⁵

appartamento appartamento (attico) appartamento (loft)⁸⁶

villa villino villetta a schiera

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

posto auto coperto (tettoia) posto auto scoperto

cantina (locale di sgombero) altro in corso di costruzione

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica Trattasi di immobile residenziale in corso di costruzione ove è presente la sola struttura portante. Il progetto autorizzativo originario prevedeva la realizzazione di due appartamenti con autorimesse al piano interrato. L'accesso risulta in comune con immobile identificato con il lotto 1 e 3, anche le parti comuni sono da ultimare.



Struttura in elevazione: cemento armato

Solai : latero cemento

Copertura : tegole

Murature perimetrali :

Coibentazioni/Isolamenti :

Divisori tra unità :

Infissi esterni :

Infissi interni :

Pavimenti e rivestimenti :

Impianto riscaldamento :

Impianto sanitario :

Impianto gas :

Impianto elettrico :

Impianto climatizzazione :

Altri impianti :

Allaccio fognatura :

Fonti rinnovabili :

Finiture esterne :

N. totale piani : due fuori terra più interrato

Altro :

Dimensione⁸⁷ Piccola Media Grande

Caratteri domanda e offerta⁸⁸

Lato acquirente Privato Società Cooperativa

Ente



Lato venditore Privato Società

Cooperativa Ente

Forma di mercato⁸⁹

Concorrenza monopolistica⁹⁰ Concorrenza monopolistica ristretta⁹¹

Oligopolio⁹² Monopolio⁹³ Monopolio bilaterale⁹⁴

Filtering⁹⁵

Assente Up Down

Fase del mercato immobiliare⁹⁶

Recupero⁹⁷ Espansione⁹⁸ Contrazione⁹⁹ Recessione¹⁰⁰

Altro

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE¹⁰¹

Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.

Descrizione sintetica dell'immobile¹⁰²

Trattasi di immobile residenziale in corso di costruzione ove è presente la sola struttura portante. Il progetto autorizzativo originario prevedeva la realizzazione di due appartamenti con autorimesse al piano interrato. L'accesso carrai risulta in comune con immobile identificato con il lotto 3 e 1, anche le parti comuni sono da ultimare.

Identificazione catastale¹⁰³

Comune Censuario

Tipologia Catasto Terreni Fabbricati

Foglio 9 Sezione NCT Particella 179 Subalterno 3



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

Livello di piano¹⁰⁹ terra, primo e interrato

L'immobile è in corso di costruzione

Ascensore¹¹⁰ Presente Assente Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi¹¹¹

W.c. Lavabo Bidet Doccia

Doccia con idromassaggio Vasca

Vasca con doccia Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico Vetustà del bagno (anni) _____

Impianti in dotazione

Riscaldamento Assente Presente : Vetustà (anni) _____

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)



	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Elettrico	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Idraulico	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____	<input checked="" 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
Manutenzione fabbricato¹¹²		
	<input type="checkbox"/> Minimo ¹¹³	<input type="checkbox"/> Medio ¹¹⁴ <input type="checkbox"/> Massimo ¹¹⁵
Manutenzione unità immobiliare¹¹⁶		
	<input type="checkbox"/> Minimo ¹¹⁷	<input type="checkbox"/> Medio ¹¹⁸ <input type="checkbox"/> Massimo ¹¹⁹
Classe energetica Classe desunta dall'ACE		
<input type="checkbox"/> A+	<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C
<input type="checkbox"/> D	<input type="checkbox"/> E	<input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> G
<input checked="" type="checkbox"/> Non desumibile		
<input checked="" type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari		
alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.		
Inquinamento		
Atmosferico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente
Acustico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente
Elettromagnetico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente
Ambientale	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente
Esposizione prevalente dell'immobile¹²⁰		



	<input type="checkbox"/> Minimo ¹²¹ <input checked="" type="checkbox"/> Medio ¹²² <input type="checkbox"/> Massimo ¹²³	
	Luminosità dell'immobile¹²⁴	
	<input type="checkbox"/> Minimo ¹²⁵ <input type="checkbox"/> Medio ¹²⁶ <input type="checkbox"/> Massimo ¹²⁷	
	Panoramicità dell'immobile¹²⁸	
	<input type="checkbox"/> Minimo ¹²⁹ <input checked="" type="checkbox"/> Medio ¹³⁰ <input type="checkbox"/> Massimo ¹³¹	
	Funzionalità dell'immobile¹³²	
	<input type="checkbox"/> Minimo ¹³³ <input type="checkbox"/> Medio ¹³⁴ <input type="checkbox"/> Massimo ¹³⁵	
	Finiture dell'immobile¹³⁶	
	<input type="checkbox"/> Minimo ¹³⁷ <input type="checkbox"/> Medio ¹³⁸ <input type="checkbox"/> Massimo ¹³⁹	
	Altro	
	<u>3. Audit documentale e Due Diligence</u>¹⁴⁰	
	<i>3.1 Legittimità edilizia – urbanistica</i>¹⁴¹	
	Anno di costruzione / ristrutturazione totale	
	<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 :	
	Titoli autorizzativi esaminati	
	<input checked="" type="checkbox"/> Permesso di costruire 19/2006 del 12/06/2006	
	<input checked="" type="checkbox"/> DIA prot. 11358 del 28/10/20019	
	<input type="checkbox"/> Certificato Abitabilità	
	<input type="checkbox"/> Presente : nr del	
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	



Motivo assenza Fabbricato in corso di costruzione

Indicare la documentazione visionata Tutto quanto sopra elencato

Fonte documentazione visionata Ufficio tecnico comunale

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 09/06/2021

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

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Giordano Conter, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di

Brescia al n° 4627, con studio in Via Alcide De Gasperi n°1 Castel Mella (BS), Tel.

0302550249 e 3385841980, posta elettronica geometra@giordanoconter.it – posta

certificata giordano.conter@geopec.it, 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 : €

Si specifica che l'immobile è in corso di costruzione e di conseguenza per la sua ultimazione è necessario provvedere alla richiesta di titolo autorizzativo che recepisca anche le normative in vigore al momento della richiesta. Il nuovo progetto potrà riproporre la soluzione originale ovvero nuova soluzione progettuale.

3.2 Rispondenza catastale¹⁴²

Immobile identificato in mappa al Foglio 9 Sezione NCT particella 179

Sub. 3 categoria F/3 Fabbricato in corso di costruzione

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) 23/04/2021



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **Geom. Giordano Conter**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4627, con studio in Via Alcide De Gasperi n°1 Castel Mella (BS), Tel. 0302550249 e 3385841980, posta elettronica geometra@giordanoconter.it – posta certificata giordano.conter@geopec.it, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

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

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

Note

L'immobile è in corso di costruzione, a lavori ultimati è obbligatorio provvedere alla variazione catastale finale.

3.3 Verifica della titolarità¹⁴³

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Compravendita

- Notaio : Dott. Francesco Lesandrelli - Data atto : 30/03/2006

- Repertorio : 87946 - Raccolta : 26102

- Estremi Registrazione : Brescia 2 in data 06/04/2006 n 33580 serie 1T

- Estremi Trascrizione : Brescia in data 07/04/2006 Rg 18408 Rp 10508 e Rg 10409



Tipo di contratto	Comodato d'uso
€/anno	Gratuito
Rata	/
Durata in anni	15 rinnovabile di 4 anni
Scadenza contratto	03/04/2032 rinnovabile di 4 anni
Estremi registrazione	Brescia 1 in data 24/04/2017 al n. 800 serie 3

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) 28/06/2021

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente¹⁴⁴

È presente un contratto di comodato d'uso come sopra descritto.

L'immobile è in corso di costruzione e l'ingresso è in comune tra lotto 1, 2 e 3. Nel terminare le opere devono essere previsti passaggi di impianti tecnologici che permettano la realizzazione degli stessi sui lotti 2 e 3.

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

TRASCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 10508 Registro Generale 18408

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87946/26102 del 30/03/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



TRASCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 10509 Registro Generale 18409

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87946/26102 del 30/03/2006

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

ISCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 3981 Registro Generale 18410

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87947/26103 del 30/03/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

ISCRIZIONE del 10/02/2017 - Registro Particolare 856 Registro Generale 5533 - Pub-

blico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 495/2017 del 23/01/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE

derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 09/02/2021 - Registro Particolare 3216 Registro Generale 4983

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7859/2020 del 19/12/2020 -

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



LOTTO 3 di 4

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹⁴⁵

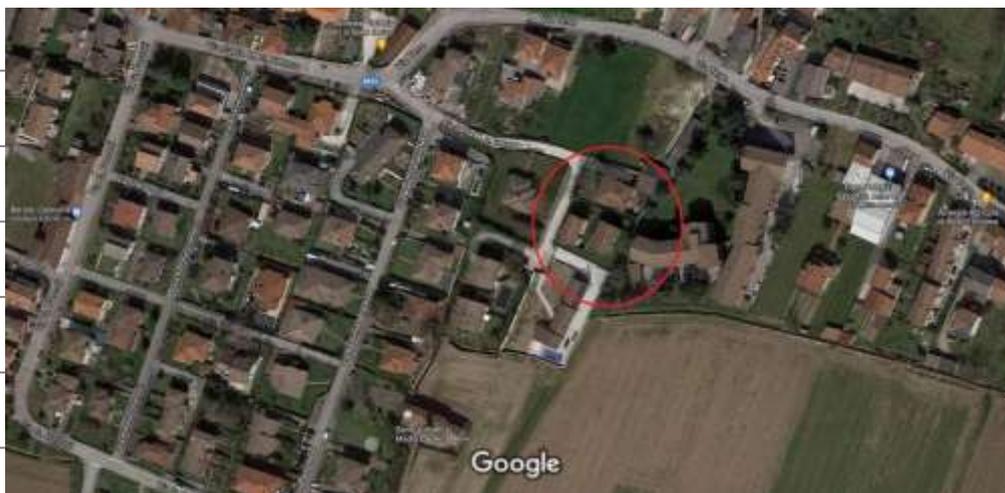
Localizzazione¹⁴⁶

- Provincia : Brescia Comune : Capriano del Colle
- Frazione : Località :
- Quartiere : Via : Santa Maria Crocefissa di Rosa
- Civico n. : Sn

Zona

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

Mappa geografica (google maps)



Destinazione urbanistica dell'immobile¹⁴⁷

- Residenziale Direzionale¹⁴⁸ Commerciale
- Turistico – ricettivo Industriale Artigianale



Terziario¹⁴⁹ Sportiva Agricolo

Tipologia immobiliare¹⁵⁰

Terreno

Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione):

nuovo¹⁵¹ (solo struttura) ristrutturato¹⁵² seminuovo¹⁵³

usato¹⁵⁴ rudere¹⁵⁵

Indicare se l'immobile è indipendente in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹⁵⁶

fabbricato storico fabbricato singolo fabbricato in linea

fabbricato rurale fabbricato a schiera fabbricato bifamigliare

fabbricato tipico fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari¹⁵⁷

appartamento appartamento (attico) appartamento (loft)¹⁵⁸

villa villino villetta a schiera

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

posto auto coperto (tettoia) posto auto scoperto

cantina (locale di sgombero) altro in corso di costruzione

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica Trattasi di immobile residenziale in corso di costruzione ove è presente la sola struttura portante. Il progetto autorizzativo originario prevedeva la realizzazione di due appartamenti con autorimesse al piano interrato. L'accesso carraio risulta in comune con immobile identificato con il lotto 1 e 2 e anche le parti comuni sono da ultimare.



Struttura in elevazione: cemento armato

Solai : latero cemento

Copertura : tegole

Murature perimetrali :

Coibentazioni/Isolamenti :

Divisori tra unità :

Infissi esterni :

Infissi interni :

Pavimenti e rivestimenti :

Impianto riscaldamento :

Impianto sanitario :

Impianto gas :

Impianto elettrico :

Impianto climatizzazione :

Altri impianti :

Allaccio fognatura :

Fonti rinnovabili :

Finiture esterne :

N. totale piani : due fuori terra più interrato

Altro :

Dimensione¹⁵⁹ Piccola Media Grande

Caratteri domanda e offerta¹⁶⁰

Lato acquirente Privato Società Cooperativa

Ente



Lato venditore Privato Società

Cooperativa Ente

Forma di mercato¹⁶¹

Concorrenza monopolistica¹⁶² Concorrenza monopolistica ristretta¹⁶³

Oligopolio¹⁶⁴ Monopolio¹⁶⁵ Monopolio bilaterale¹⁶⁶

Filtering¹⁶⁷

Assente Up Down

Fase del mercato immobiliare¹⁶⁸

Recupero¹⁶⁹ Espansione¹⁷⁰ Contrazione¹⁷¹ Recessione¹⁷²

Altro

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE¹⁷³

Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.

Descrizione sintetica dell'immobile¹⁷⁴

Trattasi di immobile residenziale in corso di costruzione ove è presente la sola struttura portante. Il progetto autorizzativo originario prevedeva la realizzazione di due appartamenti con autorimesse al piano interrato. L'accesso carraio risulta in comune con immobile identificato con il lotto 1 e 2 e anche le parti comuni sono da ultimare.

Identificazione catastale¹⁷⁵

Comune Censuario

Tipologia Catasto Terreni Fabbricati

Foglio 9 Sezione NCT Particella 179 Subalterno 4



Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano¹⁸¹ terra, primo e interrato

L'immobile è in corso di costruzione

Ascensore¹⁸² Presente Assente Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi¹⁸³

W.c. Lavabo Bidet Doccia

Doccia con idromassaggio Vasca

Vasca con doccia Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico Vetustà del bagno (anni) _____

Impianti in dotazione

Riscaldamento Assente Presente : Vetustà (anni) _____

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)



	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Elettrico	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Idrraulico	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____	<input checked="" 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
Manutenzione fabbricato¹⁸⁴		
	<input type="checkbox"/> Minimo ¹⁸⁵	<input type="checkbox"/> Medio ¹⁸⁶ <input type="checkbox"/> Massimo ¹⁸⁷
Manutenzione unità immobiliare¹⁸⁸		
	<input type="checkbox"/> Minimo ¹⁸⁹	<input type="checkbox"/> Medio ¹⁹⁰ <input type="checkbox"/> Massimo ¹⁹¹
Classe energetica Classe desunta dall'ACE		
<input type="checkbox"/> A+	<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C
<input type="checkbox"/> D	<input type="checkbox"/> E	<input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> G
<input checked="" type="checkbox"/> Non desumibile		
<input checked="" type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari		
alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.		
Inquinamento		
Atmosferico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente
Acustico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente
Elettromagnetico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente
Ambientale	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente
Esposizione prevalente dell'immobile¹⁹²		



	<input type="checkbox"/> Minimo ¹⁹³ <input checked="" type="checkbox"/> Medio ¹⁹⁴ <input type="checkbox"/> Massimo ¹⁹⁵	
	Luminosità dell'immobile¹⁹⁶	
	<input type="checkbox"/> Minimo ¹⁹⁷ <input type="checkbox"/> Medio ¹⁹⁸ <input type="checkbox"/> Massimo ¹⁹⁹	
	Panoramicità dell'immobile²⁰⁰	
	<input type="checkbox"/> Minimo ²⁰¹ <input checked="" type="checkbox"/> Medio ²⁰² <input type="checkbox"/> Massimo ²⁰³	
	Funzionalità dell'immobile²⁰⁴	
	<input type="checkbox"/> Minimo ²⁰⁵ <input type="checkbox"/> Medio ²⁰⁶ <input type="checkbox"/> Massimo ²⁰⁷	
	Finiture dell'immobile²⁰⁸	
	<input type="checkbox"/> Minimo ²⁰⁹ <input type="checkbox"/> Medio ²¹⁰ <input type="checkbox"/> Massimo ²¹¹	
	Altro	
	<u>3. Audit documentale e Due Diligence</u>²¹²	
	<i>3.1 Legittimità edilizia – urbanistica</i>²¹³	
	Anno di costruzione / ristrutturazione totale	
	<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 :	
	Titoli autorizzativi esaminati	
	<input checked="" type="checkbox"/> Permesso di costruire 10 del 16/05/2007	
	<input checked="" type="checkbox"/> DIA prot. 5331 del 03/06/2010	
	<input type="checkbox"/> Certificato Abitabilità	
	<input type="checkbox"/> Presente : nr del	
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	



Motivo assenza Fabbricato in corso di costruzione

Indicare la documentazione visionata Tutto quanto sopra elencato

Fonte documentazione visionata Ufficio tecnico comunale

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 09/06/2021

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

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Giordano Conter, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di

Brescia al n° 4627, con studio in Via Alcide De Gasperi n°1 Castel Mella (BS), Tel.

0302550249 e 3385841980, posta elettronica geometra@giordanoconter.it – posta

certificata giordano.conter@geopec.it, 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 : €

Si specifica che l'immobile è in corso di costruzione e di conseguenza per la sua ultimazione è necessario provvedere alla richiesta di titolo autorizzativo che recepisca anche le normative in vigore al momento della richiesta. Il nuovo progetto potrà riproporre la soluzione originale ovvero nuova soluzione progettuale.

3.2 Rispondenza catastale²¹⁴

Immobile identificato in mappa al Foglio 9 Sezione NCT particella 179

Sub. 1 categoria F/1 Area Urbana

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) 23/04/2021



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **Geom. Giordano Conter**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4627, con studio in Via Alcide De Gasperi n°1 Castel Mella (BS), Tel. 0302550249 e 3385841980, posta elettronica geometra@giordanoconter.it – posta certificata giordano.conter@geopec.it, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: è presente un immobile non rappresentato nella banca dati catastale, è necessario provvedere a tipo mappale e denuncia di accatastamento.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale pari a €. 3.500,00 per inserimento in mappa dell'immobile e denuncia di variazione in categoria F/3.

Note

L'immobile è in corso di costruzione, a lavori ultimati è obbligatorio provvedere alla variazione catastale finale.

3.3 Verifica della titolarità ²¹⁵

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Compravendita

- Notaio : Dott. Francesco Lesandrelli

- Data atto : 30/03/2006

- Repertorio : 87946

- Raccolta : 26102



- Estremi Registrazione : Brescia 2 in data 06/04/2006 n 33580 serie 1T

- Estremi Trascrizione : Brescia in data 07/04/2006 Rg 18408 Rp 10508 e Rg 10409

Rp 10509

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : Compravendita

- Notaio : Dott. Francesco Lesandrelli - Data atto : 30/03/2006

- Repertorio : 87946 - Raccolta : 26102

- Estremi Registrazione : Brescia 2 in data 06/04/2006 n 33580 serie 1T

- Estremi Trascrizione : Brescia in data 07/04/2006 Rg 18408 Rp 10508 e Rg 10409

Rp 10509

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

Usufrutto No Si se Si indicare il nominativo _____

Nuda proprietà No Si se Si indicare il nominativo _____

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

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero



Occupato

Tipo di contratto Comodato d'uso

€/anno Gratuito

Rata /

Durata in anni 15 rinnovabile di 4 anni

Scadenza contratto 03/04/2032 rinnovabile di 4 anni

Estremi registrazione Brescia 1 in data 24/04/2017 al n. 800 serie 3

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) 28/06/2021

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente²¹⁶

È presente un contratto di comodato d'uso come sopra descritto.

L'immobile è in corso di costruzione e l'ingresso è in comune tra lotto 1, 2 e 3. Nel terminare le opere devono essere previsti passaggi di impianti tecnologici che permettano la realizzazione degli stessi sui lotti 2 e 3.

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

TRASCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 10508 Registro Generale 18408

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87946/26102 del 30/03/2006



ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 10509 Registro Generale 18409

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87946/26102 del 30/03/2006

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

ISCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 3981 Registro Generale 18410

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87947/26103 del 30/03/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

ISCRIZIONE del 10/02/2017 - Registro Particolare 856 Registro Generale 5533 - Pub-

blico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 495/2017 del 23/01/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE

derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 09/02/2021 - Registro Particolare 3216 Registro Generale 4983

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7859/2020 del 19/12/2020 -

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



LOTTO 4 di 4

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO²¹⁷

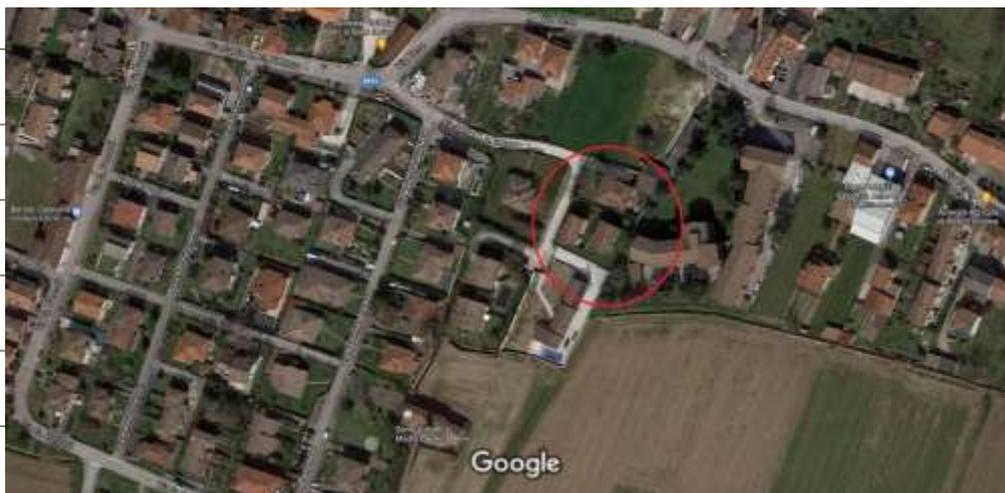
Localizzazione²¹⁸

- Provincia : Brescia Comune : Capriano del Colle
- Frazione : Località :
- Quartiere : Via: Santa Maria Crocefissa di Rosa
- Civico n. :

Zona

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

Mappa geografica (google maps)



Destinazione urbanistica dell'immobile²¹⁹

- Residenziale Direzionale²²⁰ Commerciale



Turistico – ricettivo Industriale Artigianale

Terziario²²¹ Sportiva Agricolo

Tipologia immobiliare²²²

Terreno

Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione):

nuovo²²³ ristrutturato²²⁴ seminuovo²²⁵

usato²²⁶ rudere²²⁷

Indicare se l'immobile è indipendente in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati²²⁸

fabbricato storico fabbricato singolo fabbricato in linea

fabbricato rurale fabbricato a schiera fabbricato bifamigliare

fabbricato tipico fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari²²⁹

appartamento appartamento (attico) appartamento (loft)²³⁰

villa villino villetta a schiera

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

posto auto coperto (tettoia) posto auto scoperto

cantina (locale di sgombero) altro Terreno

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica Terreno con destinazione strada pubblica da ultimare e cedere gratuitamente al Comune di Capriano. Il comune, non avendo convenzioni in corso di validità, non è in grado di definire se le opere di ultimazione saranno a carico degli acquirenti degli immobile ovvero realizzati direttamente dal comune e tantomeno le



eventuali tempistiche.

Dimensione²³¹ Piccola Media Grande

Caratteri domanda e offerta²³²

Lato acquirente Privato Società Cooperativa

Ente

Lato venditore Privato Società

Cooperativa Ente

Forma di mercato²³³

Concorrenza monopolistica²³⁴ Concorrenza monopolistica ristretta²³⁵

Oligopolio²³⁶ Monopolio²³⁷ Monopolio bilaterale²³⁸

Filtering²³⁹

Assente Up Down

Fase del mercato immobiliare²⁴⁰

Recupero²⁴¹ Espansione²⁴² Contrazione²⁴³ Recessione²⁴⁴

Altro

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁴⁵

Dovendo cedere gratuitamente al comune il terreno oggetto della presente, si ritiene il valore commerciale dello stesso nullo.

Descrizione sintetica dell'immobile²⁴⁶

Terreno con destinazione strada pubblica da ultimare e cedere gratuitamente al Comune di Capriano. Il comune, non avendo convenzioni in corso di validità, non è in



Superficie principale mq 100,00

Superficie commerciale²⁵¹ mq 100,00

Manutenzione unità immobiliare²⁵²

Minimo²⁵³ Medio²⁵⁴ Massimo²⁵⁵

3.1 Rispondenza catastale²⁵⁶

Immobile identificato in mappa al Foglio 9 particella 190 Qualità seminativo irriguo

superficie 01 are (100 mq) classe 1 Reddito Domenicale €. 0,77 Reddito Agrario €.

0,98

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) 23/04/2021

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **Geom. Giordano Conter**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia

di Brescia al n° 4627, con studio in Via Alcide De Gasperi n°1 Castel Mella (BS), Tel.

0302550249 e 3385841980, posta elettronica geometra@giordanoconter.it – posta

certificata giordano.conter@geopec.it, in qualità di esperto valutatore incaricato dal



Tribunale di Brescia in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia,
in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale
di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le se-
guenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica ca-
tastale €

Note

3.2 Verifica della titolarità²⁵⁷

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Compravendita

- Notaio : Dott. Francesco Lesandrelli - Data atto : 30/03/2006

- Repertorio : 87946 - Raccolta : 26102

- Estremi Registrazione : Brescia 2 in data 06/04/2006 n 33580 serie 1T

- Estremi Trascrizione : Brescia in data 07/04/2006 Rg 18408 Rp 10508 e Rg 10409
Rp 10509

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : Compravendita

- Notaio : Dott. Francesco Lesandrelli - Data atto : 30/03/2006

- Repertorio : 87946 - Raccolta : 26102

- Estremi Registrazione : Brescia 2 in data 06/04/2006 n 33580 serie 1T

- Estremi Trascrizione : Brescia in data 07/04/2006 Rg 18408 Rp 10508 e Rg 10409



Rp 10509

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

Usufrutto No Si se Si indicare il nominativo _____

Nuda proprietà No Si se Si indicare il nominativo _____

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

da titolo :

apparenti: si presume il passaggio impianti tecnologici, la stessa è porzione di strada pubblica

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 STRADA AD USO PUBBLICO

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) 22/06/2021

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente²⁵⁸

Terreno con destinazione strada pubblica da ultimare e cedere gratuitamente al Comune di Capriano. Il comune, non avendo convenzioni in corso di validità, non è in grado di definire se le opere di ultimazione saranno a carico degli acquirenti degli immobile ovvero realizzati direttamente dal comune e tantomeno le eventuali tempistiche.

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

TRASCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 10508 Registro Generale 18408

- Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87946/26102 del

30/03/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 10509 Registro Generale 18409

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87946/26102 del 30/03/2006

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

ISCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 3981 Registro Generale 18410 -



Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87947/26103 del 30/03/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

ISCRIZIONE del 10/02/2017 - Registro Particolare 856 Registro Generale 5533 (sulla relazione notarile viene riportato erroneamente il numero 5537) Pubblico ufficiale

TRIBUNALE Repertorio 495/2017 del 23/01/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 09/02/2021 - Registro Particolare 3216 Registro Generale 4983

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7859/2020 del 19/12/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



COMUNE A TUTTI I LOTTI

6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- in data **14/04/2021**, mediante posta elettronica certificata, viene nominato CTU, per l'esecuzione immobiliare in oggetto;

- in data **23/04/2021**, 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

06/10/2021, la relazione peritale CTU deve essere depositata 30 giorni prima e quindi entro il **06/09/2021**;

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

- in data **23/04/2021**, richiede ed ottiene copia dell'atto di provenienza degli immobili oggetto della presente;

- in data **27/04/2021** richiede accesso agli atti e certificato di destinazione urbanistica al Comune di Capriano del Colle (BS);

- in data **14/05/2021** si reca presso gli immobili unitamente al custode per eseguire il sopralluogo degli stessi ma non avendo ancora reperito i titoli concessogli degli immobili non è possibile verificare la conformità degli stessi;

- in data **09/06/2021**, si reca nel Comune di Capriano del Colle presso l'ufficio tecnico ed effettua l'accesso agli atti duplicando i titoli autorizzativi degli immobili;

- in data **22/06/2021** richiede ricerca all'Agenzia delle Entrate Ufficio di BRESCIA (BS) contratti di locazione ed preliminari di vendita;

- in data **08/07/2021**, unitamente al custode, esegue un secondo sopralluogo



indispensabile per la verifica urbanistica degli immobili;

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

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

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

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore,



essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

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

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

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

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

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

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



commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”

Assunzioni limitative

Nessuna

Condizioni limitative

Nessuna

Verifica del migliore e più conveniente uso ²⁵⁹ (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

MCA²⁶⁰ con nr. 3 comparabili

Sistema di Stima²⁶¹

MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

Sistema di ripartizione²⁶²

Analisi di regressione²⁶³ semplice con nr. _____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

Altro _____

Finanziario²⁶⁴



Capitalizzazione diretta²⁶⁵

Capitalizzazione finanziaria²⁶⁶

Analisi del flusso di cassa scontato²⁶⁷

Dei costi²⁶⁸

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 / 4

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 9 Sezione NCT Mappale

179 Subalterno 5 categoria A/2 Classe 6 consistenza 9 Vani rendita € 743,70, Subal-

terno 6 categoria C/6 Classe 2 consistenza 114 mq rendita € 182,52, il più probabile

valore in libero mercato viene di fatto quantificato in **€. 373.000,00 (euro trecentosettantemila/00)**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 317.000,00 (euro trecentodiciasettemila/00).**

Sono ricompresi nel valore suddetto anche dei corti comuni quale sub. 7.

LOTTO 2 / 4

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 9 Sezione NCT Mappale

179 Subalterno 3 - cat. F/3 (immobile in corso di costruzione)

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in a **€. 270.000,00 (euro duecentosettantamila/00).**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 243.000,00 (euro duecentoquarantatremila/00).**

Sono ricompresi nel valore suddetto anche dei corti comuni quale sub. 7.



LOTTO 3 / 4

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 9 Sezione NCT Mappale

179 Subalterno 4 - cat. F/1 (area urbana)

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

225.000,00 (euro duecentoventicinquemila/00).

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

d'asta, viene quantificato in **€. 202.500,00 (euro duecentoduemilacinque-**

cento/00).

Sono ricompresi nel valore suddetto anche del corti comuni quale sub. 7.

LOTTO 4 / 4

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 9 particella 190 Qualità

seminativo irriguo superficie 01 are (100 mq) reddito domenicale €. 0,77 e reddito

agrario €. 0,98, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato

in **€ 0,00** diconsi Euro zero/00

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

d'asta, viene quantificato in **€ 0,00** diconsi Euro zero/00

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto **Geom. Giordano Conter**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia

di Brescia al n° 4627, con studio in Via Alcide De Gasperi n°1 Castel Mella (BS), Tel.

3385841980, posta elettronica geometra@giordanoconter.it – posta certificata giordano.conter@geopec.it, 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: 10/07/2021

10. Elenco documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato ed in condizioni di vendita forzata
- Elaborati fotografici degli esterni e interni
- Estratto mappa catastale
- Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili
- Scheda catastale e Visura storica per immobile
- Ispezioni telematiche
- Copia titoli autorizzativi e agibilità / abitabilità
- Estratti strumenti urbanistici
- Estratto CDU – Certificato Destinazione Urbanistica
- Copia atto di provenienza
- Attestazione Agenzie Entrate comprovante l'assenza/presenza di contratti di locazione



Note di riferimento

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

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

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 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: $n = p_i : p_1$

36 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: $S1 + \sum n_i \cdot S_i$

37 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).



³⁸ 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.

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

⁴⁰ 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).

⁴¹ 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.

⁴² 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).

⁴³ 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.

⁴⁴ 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).

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

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

⁴⁷ 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.

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

⁴⁹ 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.

⁵⁰ 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.

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

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

⁵³ 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.

⁵⁴ 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.

⁵⁵ Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

⁵⁶ 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).

⁵⁷ 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.

⁵⁸ 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.

⁵⁹ Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.



⁶⁰ *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).*

⁶¹ *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.*

⁶² *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.*

⁶³ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

⁶⁴ *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).*

⁶⁵ *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.*

⁶⁶ *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.*

⁶⁷ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

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

⁶⁹ *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.

⁷⁰ *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.*

⁷¹ *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.*

⁷² *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.*

⁷³ *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.

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

⁷⁵ Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

⁷⁶ Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

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

⁷⁸ Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

⁷⁹ Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

⁸⁰ 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.

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

⁸² Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

⁸³ 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.

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

⁸⁵ Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliare.

⁸⁶ Loft: può essere anche un attico.

⁸⁷ 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.

⁸⁸ 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.

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

⁹⁰ 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.

⁹¹ 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.

⁹² 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.

⁹³ **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.

⁹⁴ **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.

⁹⁵ **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.

⁹⁶ **Fase del mercato immobiliare:** è riferita all'andamento ciclico del mercato.

⁹⁷ **Recupero:** i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

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

⁹⁹ **Contrazione:** i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

¹⁰⁰ **Recessione:** i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

¹⁰¹ **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.

¹⁰² **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.

¹⁰³ **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.

¹⁰⁴ **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.

¹⁰⁵ **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

¹⁰⁶ **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.

¹⁰⁷ **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: $n = p_i : p_1$

¹⁰⁸ **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: $S_1 + \sum n \cdot S_i$

¹⁰⁹ **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).

¹¹⁰ **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.

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

¹¹² **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).

¹¹³ **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.



114 *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).*

115 *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.*

116 *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 deterioramento 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).*

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

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

119 *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.*

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

121 *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.*

122 *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.*

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

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

125 *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.*

126 *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.*

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

128 *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).*

129 *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.*

130 *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.*

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

132 *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).*

133 *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.*

134 *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.*

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

136 *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).*



137 *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.*

138 *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.*

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

140 *Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto*

141 *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.

142 *Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire della 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.*

143 *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.*

144 *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.*

145 *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.*

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

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

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

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



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

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

152 *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.*

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

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

155 *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.*

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

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

158 *Loft: può essere anche un attico.*

159 *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.

160 *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.*

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

162 *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.*

163 *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.*

164 *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.*

165 *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.*

166 *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.*

167 *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.*



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

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

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

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

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

173 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.

174 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.

175 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.

176 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.

177 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

178 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.

179 Rapporto mercantile superficioro(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: $n = p_i : p_1$

180 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: $S1 + \sum n \cdot Si$

181 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).

182 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.

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

184 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).

185 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.

186 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).

187 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.

188 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).



¹⁸⁹ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

¹⁹⁰ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

¹⁹¹ *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.*

¹⁹² *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹⁹³ *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.*

¹⁹⁴ *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.*

¹⁹⁵ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

¹⁹⁶ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹⁹⁷ *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.*

¹⁹⁸ *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.*

¹⁹⁹ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

²⁰⁰ *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).*

²⁰¹ *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.*

²⁰² *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.*

²⁰³ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

²⁰⁴ *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).*

²⁰⁵ *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.*

²⁰⁶ *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.*

²⁰⁷ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

²⁰⁸ *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).*

²⁰⁹ *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.*

²¹⁰ *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.*

²¹¹ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

²¹² *Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto*

²¹³ *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.

214 *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.*

215 *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.*

216 *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.*

217 *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.*

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

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

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

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

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

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

224 *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.*

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

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

227 *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 edili necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.*



²²⁸ *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*

²²⁹ *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*

²³⁰ *Loft: può essere anche un attico.*

²³¹ *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.

²³² *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.*

²³³ *Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.*

²³⁴ *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.

²³⁵ *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.*

²³⁶ *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.*

²³⁷ *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.*

²³⁸ *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.*

²³⁹ *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.*

²⁴⁰ *Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato.*

²⁴¹ *Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.*

²⁴² *Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.*

²⁴³ *Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.*

²⁴⁴ *Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.*

²⁴⁵ *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.*



²⁴⁶ *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.*

²⁴⁷ *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.*

²⁴⁸ *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.*

²⁴⁹ *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*

²⁵⁰ *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.*

²⁵¹ *Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie Si, in ragione dei rapporti mercantili (n). La superficie commerciale viene così calcolata: S1 + Σ n . Si*

²⁵² *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 deterioramento 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).*

²⁵³ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

²⁵⁴ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

²⁵⁵ *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.*

²⁵⁶ *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.*

²⁵⁷ *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.

²⁵⁸ *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.

²⁵⁹ *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.

²⁶⁰ 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.

²⁶¹ 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.).

²⁶² 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.

²⁶³ 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.

²⁶⁴ Metodo finanziario: consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l'immobile oggetto di stima. La ricerca dei redditi deve essere fatta sul mercato attraverso la verifica dei canoni di locazione di immobili simili a quell'oggetto di stima.

²⁶⁵ 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.

²⁶⁶ 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.

²⁶⁷ 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.

²⁶⁸ 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.

