

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

PER IMMOBILI RESIDENZIALI

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 994/2018

Riunita alla procedura n. ____/____

Giudice delegato: **Dott. Pernigotto Alessandro**

LOTTE E PROBLEMATICHE

LOTTE:

LOTTO	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	Valore mercato	Valore realizzo
01	Desenzano d.G. (Bs) Via E.Papa, n.9	NCT fg. 9 map. 115 sub 13 - A/3 graffato a map.161 NCT fg.9 map. 115 sub.1 - C/6	€ 132.000,00	€ 100.000,00

PROBLEMATICHE:

IRREGOLARITA' EDILIZIE:

sono state riscontrate difformità tra quanto rappresentato nelle tavole di progetto allegate ai titoli abilitativi reperiti presso l'ufficio tecnico comunale e la situazione dei luoghi. Nello specifico:

a) L'edificio, all'esterno, è attualmente difforme per quanto concerne:

- la copertura, autorizzata a padiglione senza sottotetti accessibili, ma di fatto realizzata con copertura a falde e sottotetti accessibili (All.2 e 6);
- le porte finestre in corrispondenza del prospetto Sud (compreso quella relativa all'immobile oggetto di perizia) sono state realizzate in posizione più centrale rispetto al balcone e come autorizzato (All.6);
- le ringhiere dei balconi (compreso quella relativa all'immobile oggetto di perizia) sono state realizzate senza parziale parapetto in muratura intonacato come da prospetto assentito;
- le finestre in corrispondenza delle camere singole del prospetto Sud (compreso quella relativa all'immobile oggetto di perizia), sono state realizzate in posizione più centrale rispetto alla specchiatura interna del locale;

b) L'alloggio, all'interno, è attualmente difforme per quanto concerne:

- il cucinino come definito in concessione, risulta più stretto rispetto a quanto autorizzato e la parete di separazione con il locale cucina risulta di altezza pari a 1,20 m dal pavimento, limitatamente alla porzione verso la parete esterna;
- le porte interne di accesso ai locali cucina-soggiorno e camera singola sono più spostate verso le pareti terminali a sinistra, rispetto a quanto autorizzato;
- la finestra dim.1,40x0,50 ml. realizzato sul lato Ovest dell'autorimessa di proprietà, non risulta essere inserita nelle planimetrie assentite.



Anagrafica

Creditore procedente:

UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.
P.IVA e C.F. 03053920165
Sede legale in BERGAMO
P.zza Vittorio Veneto n.8 - Cap. 24122

Rappresentato dall' Avvocato:

FRANCA CERUTI
Con Studio in Via Malta, 7/c – Cap. 25124
Comune di BRESCIA
Tel + 39 0302420541
Fax+ 39 0302475007
Pec: franca.ceruti@brescia.pecavvocati.it

Esecutati:

OMISSIS

Via Papa Erculiano n.9
25015 Desenzano del Garda (BS)

Rappresentato: Avv. **CRISTIANO CORSO**

Con Studio in Viale Marconi, 112 - Cap. 25012

Comune di Desenzano del Garda (BS)

Tel + 39 0309141609

Fax+ 39 0309143669

Pec: cristiano.corso@brescia.pecavvocati.it

E:

OMISSIS

Via Papa Erculiano n.9
25015 Desenzano del Garda (BS)

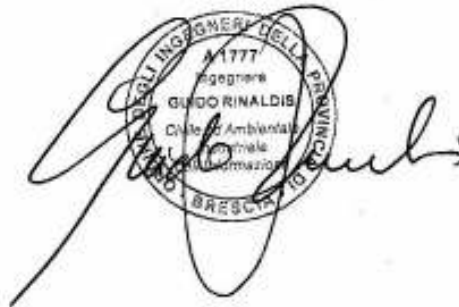


Esperto incaricato

Dott. Ing. Guido Rinaldis

Via Della Palazzina n° 24/B
Città 25124 Brescia
CF RNLGDU59M26B157I
P.IVA 03273740179
Tel 0303534812
Fax 0303534812
Cell 3356098756
Mail guidorinaldis@libero.it
Pec guido.rinaldis@ingpec.eu

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr. 1777
Iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Brescia nr. 738



Timbro e firma _____

Date		
------	--	--

Conferimento d'incarico di stima e giuramento	:	05/02/2019 e 19/02/2019
Data della consegna del rapporto di valutazione	:	16/05/2019
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	:	19/06/2019



Identificazione del lotto

LOTTO 1 di 1

Descrizione sintetica	Alloggio Trilocale a destinazione residenziale composto da disimpegno, soggiorno-cucina con balcone, due camere, bagno, ubicato al piano primo di un fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra, con annessa corte esclusiva al piano terra a Ovest, adibita a giardino/orto e autorimessa al piano terra.
Ubicazione	Comune di Desenzano d.G., via Erculiano Papa n°9 (traversa di viale Ettore Andreis)
Identificativi catastali	- Sezione NCT Foglio 9 Particella 115 subalterno 13 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 4,5 vani Rendita Catastale Euro 383,47; graffato a Particella 161 (abitazione p.1° e corte esclusiva p.terra) - Sezione NCT Foglio 9 Particella 115 subalterno 1 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 16 mq Rendita Catastale Euro 66,93 (autorimessa p.terra)
Quota di proprietà	- ½ OMISSIS in regime di separazione dei beni - ½ OMISSIS
Diritto di proprietà	Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile NON divisibile

Più probabile valore in libero mercato € 132.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 100.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile si trova nel Comune di DESENZANO DEL GARDA, via Erculiano Papa n° 9, questa localizzata nella zona Ovest della città, micro zona catastale n.2 (**cap.1- Inquadramento dell'immobile**).

Trattasi di un alloggio residenziale trilocale con annesso balcone; l'alloggio è ubicato al primo piano di un fabbricato posto su quattro livelli (il primo di altezza ridotta, adibito ad alloggio autorimesse e cantine) e collegato da un corpo scale il quale non risulta dotato di ascensore; l'unità immobiliare risulta facente parte di un fabbricato residenziale condominiale denominato "Condominio PAPA" avente due corpi in pianta rettangolare, l'uno di dimensioni più grandi verso Ovest, l'altro meno verso Est, a cui si accede da due cancelli carrai, i quali immettono a due aree cortilizie ai lati Sud e Nord del fabbricato, che fungono da disbrigo pedonale e carraio di accesso alle autorimesse; a Ovest del fabbricato, a quota rialzata di circa 1,10 metri rispetto al cortile, l'area esterna di pertinenza del fabbricato risulta suddivisa in una serie di appezzamenti di terreno recintati adibiti a giardino/orto, uno dei quali risulta di proprietà esclusiva annessa all'unità immobiliare staggita (All.2 vista n.4).

La struttura verticale è costituita al piano terra da murature in c.a.; ai piani fuori terra da murature in laterizio e telaio in c.a. La struttura orizzontale è costituita da solai in latero cemento, mentre cordoli, scale e gronde a sbalzo sono in c.a. La copertura è anche essa costituita da solai inclinati a falde (e non a padiglione come in concessione, **All.2 viste n.ri 7-8-10**), manto in coppi in laterizio e lattonerie in lamiera zincata preverniciata. Sul lato Sud del fabbricato, al piano terra, in angolo, è situata l'autorimessa di proprietà a cui si accede dal cortile antistante lato Sud (**All.2 viste n.ri 5-6**).

L'accesso pedonale al vano scale del fabbricato avviene tramite portoncino in alluminio e vetro, tramite vialetto nel cortile interno, accessibile dalla via Papa, al civico 9, a cui si accede da due cancelli carrai comuni al complesso condominiale (**All.2 viste n.ri 1-2**). Superato l'ingresso comune, si accede



internamente al fabbricato, nell'androne del vano scale comune (**All.2 vista n.3**), da cui, superata una rampa scala rivestita in marmo con balaustra in ferro (**All.3 vista n.1**), tramite portoncino in legno blindato (**All.3 vista n.2**), si accede all'unità immobiliare oggetto di perizia.

L'alloggio, esposto in monoaffaccio sul lato Sud dell'edificio, si affaccia al medesimo con una porta finestra con accesso diretto al balcone e due finestre, gode quindi di minima e appena sufficiente ventilazione e soleggiamento; **lo stato interno di conservazione dell'edificio è insufficiente**; le pareti esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate, le ringhiere del balcone di pertinenza sono in ferro, in condizioni di vetustà non mantenute.

La distribuzione interna dell'appartamento oggetto di stima (**All. 5**) risulta essere un trilocale composto da ingresso disimpegno, soggiorno-cucina con balcone, due camere, un bagno (**All.3 - elaborato fotografico degli interni**).

Le finiture interne sono di cattiva qualità con pareti intonacate al civile e tinteggiate, pavimentazioni in seminato all'ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno e nelle camere, in ceramica nel bagno; il portoncino di ingresso è del tipo in legno, le porte interne sono in legno verniciato, i serramenti di chiusura in legno verniciato con vetri semplici.

L'impianto termico risulta autonomo con caldaia a muro alimentata a gas, la quale produce anche l'acqua calda sanitaria: all'interno dell'alloggio i corpi scaldanti sono radiatori in alluminio o ghisa a parete di vetusta installazione, e alcuni non funzionanti; nel locale cucina arriva l'alimentazione del metano per il piano cottura; gli impianti in genere (idrosanitario e elettrico) sono dell'epoca di costruzione, quindi vetusti, ma con regolare salvavita installato nel locale disimpegno.

Le condizioni dell'unità immobiliare staggita denotano un mediocre stato di manutenzione.

Le condizioni generali dell'edificio risultano a loro volta in un mediocre stato di manutenzione e si sono rilevati segni di ammaloramento, umidità per ponte termico su tutta la muratura esposta a sud e cavillature e scrostature delle pareti dell'edificio.

Il complesso immobiliare è stato edificato in forza della Licenza di Costruzione n. 901 del 13/04/1964, rilasciate dal Comune di Desenzano del Garda e a seguito dei lavori iniziati in data 15/04/1964 e ultimati in data 30/08/1964, veniva rilasciato dallo stesso comune il Certificato di Abitabilità n. 7694 in data 16/10/1964 (All.5).

Le condizioni descritte, in riferimento alle caratteristiche dello stesso, che lo collocano in una fascia del mercato di livello commisurabile all'edilizia residenziale economica popolare, unitamente alla vetustà del medesimo, alla scarsa manutenzione generale dell'immobile e all'assenza di ascensore riferito all'ubicazione al piano primo, conferiscono una scarsa commerciabilità all'immobile.



Adudit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 20-23
- Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____
- Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 27
- Spese condominiali arretrate (All.10) No Si se Si vedi pagina _____
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _____
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

- Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____
- Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

A fronte delle ispezioni ipotecarie eseguite (**All.8**) risultano a carico dei beni oggetto di perizia le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. Trascrizione del 13/10/2004, Registro Particolare 31752, Registro Generale 52361, Pubblico Ufficiale DEFENDI CORRADO REP. 30998/9304 del 05/10/2004, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

2. Iscrizione del 13/10/2004, Registro Particolare 12336, Registro Generale 52362, Pubblico Ufficiale DEFENDI CORRADO REP. 30999/9305 del 05/10/2004, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10140 del 09/10/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE).

3. Trascrizione del 11/09/2006, Registro Particolare 28403, Registro Generale 48068, Pubblico Ufficiale DEFENDI CORRADO REP. 44052/12362 del 01/09/2006, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

4. Iscrizione del 11/09/2006, Registro Particolare 11188, Registro Generale 48069, Pubblico Ufficiale DEFENDI CORRADO REP. 44053/12363 del 01/09/2006, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 2626 del 11/04/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/04/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 13/05/2008 (Art.13,comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

2. Comunicazione n.8406 del 4/11/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 8/04/2008.

Cancellazione totale non eseguibile.

5. Iscrizione del 10/03/2008, Registro Particolare 2451, Registro Generale 11251, Pubblico Ufficiale DEFENDI CORRADO REP. 47472/14429 del 27/02/2008, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

6. Trascrizione del 28/11/2018, Registro Particolare 33048, Registro Generale 52356, Pubblico Ufficiale UFFICALE GIUDIZIARIO REP. 13021/2018 del 15/11/2018, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Indice - Lotto 1

1. Inquadramento dell'immobile	9
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	14
3. Audit documentale e Due Diligence	20
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	20
3.2 Rispondenza catastale	24
3.3 Verifica della titolarità	26
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	28
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente	29
6. Fasi – accertamenti e date delle indagini	30
7. Analisi estimativa	31
8. Riepilogo dei valori di stima	35
9. Dichiarazione di rispondenza	36
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	37
11. Bibliografia	38
Note di riferimento	39

Allegati al rapporto di valutazione



1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

- Provincia : BRESCIA
- Comune : DESENZANO DEL GARDA
- Frazione :
- Località :
- Quartiere :
- Via/Piazza : VIA ERCULIANO PAPA
- Civico n. : 7/9

Zona

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



Mappa geografica



Vista satellitare complesso



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 (loft¹⁴)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto
- posto auto scoperto
- cantina
- altro



Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | |
|--|----------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : TELAIO IN C.A. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai | : LATERO CEMENTO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura | : COPPI IN LATERIZIO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali | : MURI IN LATERIZIO |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti | : |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità | : TAVOLATI IN LATERIZIO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni | : IN LEGNO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni | : IN LEGNO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : CERAMICA |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : RADIATORI IN ALLUMINIO E GHISA |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario | : CON ELEMENTI IN CERAMICA |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas | : PER UTENZA CUCINA |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico | : ORIGINALE CON NUOVO SALVAVITA |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | : |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti | : |
| <input checked="" type="checkbox"/> Allaccio fognatura | : ESISTENTE |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili | : |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne | : INTONACO E TINTEGGIATURA |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani | : 04 |
| <input type="checkbox"/> Altro | : |



-
- Dimensione**¹⁵
- Piccola
 - Media
 - Grande
- Caratteri domanda e offerta**¹⁶
- Lato acquirente
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente
 - Lato venditore
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente
- Forma di mercato**¹⁷
- Concorrenza monopolistica¹⁸
 - Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
 - Oligopolio²⁰
 - Monopolio²¹
 - Monopolio bilaterale²²
- Filtering**²³
- Assente
 - Up
 - Down
- Fase del mercato immobiliare**²⁴
- Recupero²⁵
 - Espansione²⁶
 - Contrazione²⁷
 - Recessione²⁸
- Altro**



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

L'alloggio, posto al piano primo del fabbricato residenziale che compone il complesso condominiale "Condominio Papa", è composto da:

- ingresso (All. 3 vista n.03) che disimpegna i locali soggiorno-cucina, camere letto e bagno; il locale è pavimentato con piastrelle in seminato di marmette;
- locale soggiorno/cucinotto (All. 3 viste n.ri 04 e 05) con affaccio a Sud con porta finestra su balcone (All. 3 vista n.06); il locale è pavimentato con piastrelle in seminato di marmette, mentre il balcone è pavimentato in piastrelle di klincher a correre;
- locale camera da letto singola con affaccio tramite finestra a Sud pavimentato con piastrelle in seminato di marmette (All. 3 vista n.07);
- locale camera da letto matrimoniale, con affaccio tramite finestra a Sud pavimentato con piastrelle in seminato di marmette (All. 3 vista n.08);
- bagno wc con vasca, con affaccio tramite finestra a Sud pavimentato con piastrelle in ceramica (All. 3 vista n.09)

Identificazione catastale³¹

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario | DESENZANO DEL GARDA |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni
<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo (abitazione e corte) | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT
<input checked="" type="checkbox"/> Fg.9, Particella 115 graffato Particella 161
<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 13 |

Confini

- Indicare i confini catastali
- Nord altro subalterno
 - Sud Corte Comune
 - Est altro subalterno e Corte Comune
 - Corte Comune

Consistenza

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Rilievo | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno |
| <input type="checkbox"/> Diretto in loco | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | Collaboratore |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

- Data del sopralluogo (gg/mm/aa) : 15/04/2019



Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà (D.P.R. n.138/98 All.C)

Superficie principale	m ²	<u>64,95</u>	
Superficie secondarie			Indice mercantile ³⁵
<input checked="" type="checkbox"/> Balconi	m ²	<u>4,10</u>	<u>30</u> %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Soffitta ³⁶	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Taverna ³⁸	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Cantina ³⁹	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Portico	m ²	____,____	__ %
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa	m ²	<u>16,80</u>	<u>50</u> %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ²	____,____	__ %
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva (corte a giardino)	m ²	<u>32,81</u>	<u>10</u> %
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹ scoperta	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Locale caldaia	m ²	____,____	__ %

Superficie commerciale⁴²

m² <u>77,86</u>
--



Caratteristiche qualitative

- Livello di piano PRIMO (1)
- Ascensore ASSENTE
- n.servizi N. 1 SERVIZI IGIENICI

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano⁴³ PRIMO (1)
- Ascensore⁴⁴
 - Presente
 - Assente
 - Vetustà dell'ascensore (anni) _____
- N. servizi⁴⁵
 - 01
 - W.c.
 - Lavabo
 - Bidet
 - Doccia
 - Doccia con idromassaggio
 - Vasca
 - Vasca con doccia
 - Vasca con idromassaggio
 - Scaldabagno elettrico
 - Vetustà del bagno (anni) 54

Impianti in dotazione

- Riscaldamento
 - Presente : Vetustà (anni) 54
 - Assente
 - Se presente indicare la tipologia
 - Centralizzato
 - Autonomo
 - Alimentazione:
 - metano
 - gas propano liquido
 - olio combustibile
 - elettrico
 - pompa di calore
 - biocombustibili
 - teleriscaldamento



	Elementi radianti	
	<input checked="" type="checkbox"/> radiatori	
	<input type="checkbox"/> pavimento/soffitto	
	<input type="checkbox"/> aria	
	<input type="checkbox"/> altro	
<input type="checkbox"/> Condizionamento	<input type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
	Se presente indicare se	
	<input type="checkbox"/> Totale	
	<input type="checkbox"/> Parziale	: Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Solare termico (produzione acqua calda)	<input type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input checked="" type="checkbox"/> Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) <u>54</u>
	<input type="checkbox"/> Assente	
<input checked="" type="checkbox"/> Idraulico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) <u>54</u>
	<input type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Antifurto	<input type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico)	<input type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Impianto geotermico	<input type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Domotica	<input type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	



Manutenzione fabbricato⁴⁶

Minimo⁴⁷

Medio⁴⁸

Massimo⁴⁹

Manutenzione unità immobiliare⁵⁰

Minimo⁵¹

Medio⁵²

Massimo⁵³

Classe energetica

Classe desunta dall'ACE

A+

A

B

C

D

E

F

G

Non desumibile

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

Inquinamento

Atmosferico

Assente

Presente

Acustico

Assente

Presente

Elettromagnetico

Assente

Presente

Ambientale

Assente

Presente



- Esposizione prevalente dell'immobile**⁵⁴
- Minimo⁵⁵
 Medio⁵⁶
 Massimo⁵⁷

- Luminosità dell'immobile**⁵⁸
- Minimo⁵⁹
 Medio⁶⁰
 Massimo⁶¹

- Panoramicità dell'immobile**⁶²
- Minimo⁶³
 Medio⁶⁴
 Massimo⁶⁵

- Funzionalità dell'immobile**⁶⁶
- Minimo⁶⁷
 Medio⁶⁸
 Massimo⁶⁹

- Finiture dell'immobile**⁷⁰
- Minimo⁷¹
 Medio⁷²
 Massimo⁷³

Altro

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si affaccia sul fronte Sud con aperture sull'unico lato, risultando peraltro sufficientemente ventilato e soleggiato.

Le condizioni dell'alloggio denotano un mediocre stato di manutenzione interna.

Le condizioni generali dell'edificio risultano a loro volta in mediocre stato di manutenzione, si sono rilevati segni di ammaloramento, umidità da ponte termico e cavillature delle pareti dell'edificio.



3. Audit documentale e Due Diligence ⁷⁴

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica ⁷⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967 :
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :
- Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia
- Permesso di Costruire
- Denuncia Inizio Attività (DIA)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- Altro:
- Pratiche in sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato Abitabilità
- Presente : N.1 CERTIFICATO IN DATA 16/10/1964
- Assente
- Motivo assenza:

Indicare la documentazione visionata Pratica Edilizia originaria:

Il complesso immobiliare è stato edificato in forza della Licenza di Costruzione n. 901 del 13/04/1964, rilasciata dal Comune di Desenzano del Garda e a seguito dei lavori iniziati in data 15/04/1964 e ultimati in data 30/08/1964, veniva rilasciato dallo stesso comune il Certificato di Abitabilità n. 7694 in data 16/10/1964 (All.5).

Fonte documentazione visionata UFFICIO TECNICO COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 05/04/2019



Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico Vigente P.G.T. (**All.6**)
Var. appr. delib.C.C. n.13 del 24/03/2017
 Adottato
- Convenzione Urbanistica No
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione
- Cessioni diritti edificatori No
 Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
 Si se Si quali
- Vincoli ambientali No
 Si se Si quali
Vincolo ambientale Bellezze di Insieme (All.6)
(D. Lgs 42/2004, ex L.1497/39)
D.M. 14.11.62; D.M. 16.03.1956; D.M. 16.12.1956; D.M.
20.05.1967; D.M.20.07.1960; D.M.5.11.1956;
D.G.R. 7308 del 19/05/2008
- Vincoli paesaggistici No
 Si se Si quali

Altro



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al **nr. 1777**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di BRESCIA 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 per le seguenti motivazioni:

L'edificio, all'esterno, è attualmente difforme per quanto concerne:

- la copertura, autorizzata a padiglione senza sottotetti accessibili, ma di fatto realizzata con copertura a falde e sottotetti accessibili (All.2 e 6);
- le porte finestre in corrispondenza del prospetto Sud (compreso quella relativa all'immobile oggetto di perizia) sono state realizzate in posizione più centrale rispetto al balcone e come autorizzato (All.6);
- le ringhiere dei balconi (compreso quella relativa all'immobile oggetto di perizia) sono state realizzate senza parziale parapetto in muratura intonacato come da prospetto assentito;
- le finestre in corrispondenza delle camere singole del prospetto Sud (compreso quella relativa all'immobile oggetto di perizia), sono state realizzate in posizione più centrale rispetto alla specchiatura interna del locale;

L'alloggio, all'interno, è attualmente difforme per quanto concerne:

- il cucinino come definito in concessione, risulta più stretto rispetto a quanto autorizzato e la parete di separazione con il locale cucina risulta di altezza pari a 1,20 m dal pavimento, limitatamente alla porzione verso la parete esterna;
- le porte interne di accesso ai locali cucina-soggiorno e camera singola sono più spostate verso le pareti terminali a sinistra, rispetto a quanto autorizzato;
- la finestra dim.1,40x0,50 ml. realizzato sul lato Ovest dell'autorimessa di proprietà, non risulta essere inserito nelle planimetrie assentite.



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

No

Si per le restanti difformità riscontrate, ed i costi per la pratica edilizia, comprensiva delle spese tecniche di progetto e di Direzione Lavori, sono quantificati in:



Per l'espletamento della pratica edilizia in sanatoria ed i versamenti da eseguire, si quantifica **un importo stimato complessivo** tra quello indicativo sulla quota parte da addebitare all'unità immobiliare per quanto attiene alle difformità esterne riscontrate, e quelle complessive per sanare le difformità interne all'alloggio oggetto di stima, pari a € **2.500,00**. Detta stima si intende orientativa e approssimativa, al netto di IVA ed eventuali oneri accessori. La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



3.2 Rispondenza catastale ⁷⁶

Immobile identificato in mappa al Foglio	9	Sezione	NCT	particella	115
<input checked="" type="checkbox"/> Sub. 13	Categoria A/3	Classe	03	Consistenza	4,5 vani Rendita € 383,47
Graffato a	Foglio	9	Sezione	NCT	particella 161
E immobile:	Foglio	9	Sezione	NCT	particella 115
<input checked="" type="checkbox"/> Sub. 1	Categoria C/6	Classe	02	Consistenza	16 mq Rendita € 66,93

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio

Da siti web : <https://sister.agenziaentrate.gov.it/>

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati (allegata agli atti – **All.7**)
- Schede catastali (allegata agli atti – **All.7**)
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto mappa(allegata agli atti – **All.7**)
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 22/02/2019



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al **nr. 1777**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata telematicamente all'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:



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'Guido Rinaldis'. The signature is written over a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA' around the top edge, '1777' at the top center, 'Ingegnere' below that, 'GUIDO RINALDIS' in the center, and 'Catastro Ambientale, Informale, Informazione' around the bottom edge.

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

Note



3.3 Verifica della titolarità ⁷⁷

Titolo di provenienza e inquadramento della titolarità (All.ti 4a, 4b, 4c):

All. 4a:

- Tipo di atto : ATTO DI COMPRAVENDITA
- Notaio : DOTT. LANGELLA ANTONIO
- Data atto : 02 SETTEMBRE 1992
- Repertorio : 55719
- Raccolta : 15748
- Estremi Trascrizione : 17 SETTEMBRE 1992 BRESCIA NN. 25426/17023

All. 4b:

- Tipo di atto : ATTO DI COMPRAVENDITA
- Notaio : DOTT. DEFENDI CORRADO
- Data atto : 5 OTTOBRE 2004
- Repertorio : 30998
- Raccolta : 9304
- Estremi Trascrizione : 13 OTTOBRE 2004 BRESCIA NN.52361/31752

All. 4c: atto di compravendita acquirenti: OMISSIS

- Tipo di atto : ATTO DI COMPRAVENDITA
- Notaio : DOTT. DEFENDI CORRADO
- Data atto : 1 SETTEMBRE 2006
- Repertorio : 44052
- Raccolta : 12362
- Estremi Trascrizione : 11 SETTEMBRE 2006 BRESCIA NN.48068/28403

Quota di proprietà Intera [1/1]
 Parte: indicare la quota [1/2] OMISSIS
[1/2] OMISSIS
Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

Usufrutto No
 Si se Si indicare il nominativo

Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo _____

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



Condizioni limitanti

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

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero:
- Occupato : OMISSIS

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

- Tipo di contratto: di locazione firmato in data
 €/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 il contratto di cui sopra è:

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

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa):

- 15/05/2019 ufficio Brescia 2



4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷⁸

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, **anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

Dal sopralluogo effettuato e dai documenti esaminati (All.9) non risulta a oggi alcun debito condominiale.



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

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

E' stata accertata l'assenza di formalità, vincoli o oneri che richiedano la cancellazione o non opponibili all'acquirente.



6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

In data 05/02/2018 mi veniva conferito l'incarico di stima presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.

In data 19/02/2019 mi recavo presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia per il giuramento di rito.

In data 25/02/2019 e 6/03/2019, mi recavo presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Brescia per l'accesso e l'esame degli atti di proprietà e l'estrazione delle copie degli stessi con ritiro dei medesimi.

In data 22/02/2019 e 10/05/2019 facevo effettuare le visure storiche per immobile e le ispezioni ipotecarie per il controllo sull'esistenza di iscrizioni e trascrizioni a favore e contro l'esecutato.

In data 27/02/2019 mi recavo presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Via Marsala, per la ricerca degli atti di proprietà e trascrizioni.

In data 05/04/2019, mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Desenzano del Garda per l'accesso agli atti e l'esame della documentazione edilizia e l'estrazione delle copie dei provvedimenti.

Come da comunicazioni scritte inviate alle Parti Esecutate, il sottoscritto perito si recava in data 15/04/2019, presso gli immobili oggetto di pignoramento, al fine di effettuare le verifiche tecniche necessarie per la stesura della presente relazione di stima; relativamente all'appartamento, lo stesso è risultato occupato dall'esecutato OMISSIS; avendo avuto la possibilità di poter accedere ai luoghi oggetto dell'esecuzione, e avendo riscontrato relativamente alla corte esclusiva e autorimessa quanto già relazionato, ho potuto verificare e fotografare quanto poi esposto in relazione.

In data 15/04/2019 inviavo una richiesta a mezzo pec all'Amministratore pro tempore del Condominio Papa per richiesta di documentazione relativa a eventuali pendenze della proprietà oggetto di perizia nei confronti del condominio; in data 28/04/2019 l'Amministratore inviava pec di risposta (All.9).

In data 15/05/2019 mi recavo presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Brescia 2, per l'ispezione e il controllo sull'esistenza di contratti di locazione registrati sugli immobili oggetto dell'Esecuzione; la medesima dava esito negativo.



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

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non sono state rilevate condizioni limitanti l'incarico.

Verifica del migliore e più conveniente uso ⁷⁹ (HBU_ Highest and Best Use)

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

Si

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

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

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

Metodo del confronto

MCA ⁸⁰ con nr. _____ comparabili

Sistema di Stima ⁸¹

MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

Sistema di ripartizione ⁸²

Analisi di regressione ⁸³ semplice con nr. _____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

Altro _____

Finanziario ⁸⁴

Capitalizzazione diretta ⁸⁵

Capitalizzazione finanziaria ⁸⁶

Analisi del flusso di cassa scontato ⁸⁷

Dei costi ⁸⁸

Metodo Statistico Matematico

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.

In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.



Indagini di mercato.

Per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame sono state considerate le qualità e caratteristiche dell'unità abitativa oggetto di stima tenendo conto dei diversi fattori che ordinariamente partecipano nel definire la classe di qualità di beni immobili; sono state inoltre valutate le caratteristiche di deperibilità, gestione e disponibilità dei beni, la loro destinazione d'uso, la vetustà dell'immobile, lo stato di occupazione e/o i relativi vincoli. Così come dettagliato nel corpo della relazione. Per determinare la consistenza dei beni sono stati definiti i rapporti tra superfici "accessorie" e quelle a destinazione d'uso principale riferendo la superficie effettiva a quella commerciale in virtù anche del pregio che le pertinenze assumono rispetto ai locali primari a seconda delle zone di ubicazione dei beni; il tutto tenuto conto dei criteri di misurazione delle superfici immobiliari "commerciali" riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato.

Sono stati, pertanto, reperiti dati aggiornati e relativi a beni immobili aventi, il più possibile, caratteristiche simili a quelli in esame, è stata calcolata la superficie commerciale sulla base delle superfici effettive e dei coefficienti di peso per le superfici accessorie, come sopra specificato, ed è stata determinata una scala di valori, minimo/massimo.

Per mercato di riferimento si è inteso un mercato libero e conosciuto di compravendite d'immobili con tipologia omogenea. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un buon numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Le fonti devono essere accreditate dal generale e prolungato utilizzo da parte degli operatori e/o dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali il **"Listino dei Valori degli Immobili" edito da agenzia Probrixia della Camera di Commercio di Brescia 2/2018**, in rapporto a zone che presentano analogia e vicinanza geografica con quelle oggetto di stima, **la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia del Territorio 2° semestre 2018**, e i dati desunti dal **"Borsino Immobiliare.it" (maggio 2019), per le valutazioni e consulenze immobiliari nazionali.**

Per superficie commerciale lorda si è intesa la superficie vendibile in proprietà esclusiva, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) comprensiva delle superfici dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati ed escluse le eventuali porzioni di locali ove l'altezza utile risulti inferiore a 1,50 mt.

Per valore di riferimento unitario si è inteso il valore unitario medio e/o compreso in una forbice di valori minimo/massimo di una tipologia di immobili nuovi e/o completamente ristrutturati, corrispondente alla stima effettuata sulla base delle quotazioni del luogo rilevate e/o pubblicate da una o più fonti in un "mercato di riferimento".

Per "mercato di riferimento" si è inteso un mercato libero e conosciuto di ampie proporzioni delle compravendite degli immobili di una tipologia omogenea, mercato caratterizzato da un elevato numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e **pubblicate da più fonti.**

Le fonti utilizzate sono accreditate dal prolungato e generale utilizzo da parte degli operatori e dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

Metodo statistico matematico (Valutazione Allegato 1).

E' il metodo comparativo mediante l'utilizzo del procedimento statistico matematico che si ottiene attraverso l'applicazione della deviazione standard.

La deviazione standard rappresenta l'intervallo all'interno del quale, apportate le opportune aggiunte e detrazioni, fissare il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile.

La prima fase di tale metodo concerne la determinazione dell'intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata, ovvero la determinazione del valore medio zonale. Per la definizione dell'intervallo zonale trova applicazione il metodo statistico matematico della deviazione standard che fornisce **l'indicazione della distanza (allargamento) dei valori campionati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo entro il quale con la probabilità del 68% ricade il più probabile valore di mercato degli immobili esaminati.** Il valore della deviazione standard espresso nell'analisi estimativa (**Allegato 1**) è stato desunto utilizzando le quotazioni reperite sulla base alle indagini di mercato, più sopra specificate.



La seconda fase di tale metodo concerne la determinazione del valore unitario da adottare nel caso analizzato in relazione alle caratteristiche peculiari dell'immobile esaminato, sulla base dei criteri più sopra specificati. La deviazione standard fissata in 191,67 €/mq fornisce l'indicazione del "range" di valore di mercato utilizzabili rispetto al valore medio di zona pari a 1.993,00 €/mq e quindi l'intervallo entro il quale viene compreso il valore di alloggi in normale stato di commerciabilità ubicati nella zona a parità di prestazioni, finiture impianti e servizi.

Nel caso in esame tenuto conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, considerato un adeguato deprezzamento dovuto all'assenza di un impianto ascensore per il secondo piano ove è ubicato l'alloggio, si ritiene che il valore pari a € 1.700,00 €/mq possa essere adottato quale valore unitario dei beni immobili sopra descritti.

Cost approach (Valutazione Allegato 1).

L'analisi dei costi è stata sviluppata attraverso il metodo sintetico comparativo e la stima del valore di costo dei beni detta "cost approach".

La valutazione dei beni in base al loro costo di produzione detta "cost approach" è stata impostata sulla sommatoria tra il valore di mercato del suolo su cui sorgono i beni ed il valore del costo di riproduzione deprezzato dell'alloggio oggetto di stima.

Il costo di costruzione di un fabbricato comunemente annovera:

- "costi principali" ovvero, costo di acquisto dell'area e/o valore di mercato del terreno su cui sorge l'edificio, costo di costruzione (materiali e mano d'opera) e costi per gli oneri di urbanizzazione ed i contributi concessori;

- costi accessori ovvero commissioni e oneri di intermediazione, spese di progettazione, direzione lavori certificazioni e collaudi, oneri finanziari e profitto normale dell'imprenditore immobiliare.

Il costo tecnico di costruzione viene ordinariamente stimato in riferimento a costi parametrici rilevati per interventi di nuova costruzione di tipologia simile (prezziario tipologico). Gli oneri concessori sono costituiti dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dal contributo sul costo di costruzione (non dovuti in caso di interventi di edilizia residenziale convenzionata); tali oneri sono analiticamente valutabili sulla base delle determinazioni del Comune di ubicazione dei beni e/o quantificabili forfettariamente sulla base dell'esperienza del tecnico valutatore.

Gli oneri professionali, progettazione urbanistica, architettonica, strutturale e impiantistica, D.L., sicurezza collaudi tecnici, sondaggi geognostici, accatastamento, certificazioni etc., sono desumibili dai tariffari professionali, comunemente calcolati complessivamente pari a circa il 10% del costo tecnico di costruzione.

Gli interessi passivi rispecchiano il costo del capitale, variabile in base alla congiuntura economica. Per stabilire il deprezzamento, rispetto al Valore del costo di ricostruzione a nuovo, si è tenuto conto della vetustà e della obsolescenza dell'edificio costituente il bene o al quale il bene appartiene. La vetustà esprime la minore durata probabile del servizio reso da un edificio invecchiato rispetto a quello con medesimi caratteri tipologici e costruttivi appena costruito. L'obsolescenza esprime la mancata rispondenza dell'edificio esistente ai bisogni dovuti ai modelli di vita ed alla innovazione tecnologica, il decadimento reddituale dovuto anche alla sempre più frequente necessità di eseguire interventi di manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico tecnologico. L'obsolescenza va valutata in base alla destinazione dell'immobile considerato. In generale un immobile industriale ha una maggiore vetustà fisica ed obsolescenza funzionale rispetto al fabbricato residenziale. I centri commerciali, ad esempio, dopo quindici anni hanno un declino più che proporzionale all'età. Nel caso in esame il deprezzamento operato tiene conto della recente realizzazione del fabbricato all'interno del quale l'unità in esame è collocata ma anche dell'obsolescenza in termini di caratteristiche qualitative degli impianti esistenti.

Il profitto del promotore, infine, rappresenta la remunerazione del fattore di produzione impresa e, quindi, l'aspettativa di profitto del soggetto che organizza l'intero processo produttivo e richiede per sé un corrispettivo sia per l'attività svolta che per il capitale di rischio.

Il Cost approach è stato utilizzato quale strumento di verifica dell'affidabilità delle informazioni fornite dalle fonti di settore utilizzate, richiamate nel paragrafo indagini di mercato.

Attraverso tale metodo si è inoltre voluta verificare la coerenza dei giudizi di valore espressi nell'applicazione del metodo comparativo statistico matematico.



8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 01/01

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Foglio 9 Sezione NCT Mappale 115

1) - Subalterno 13 cat. A/3 Classe 3 , consistenza 4,5 vani rendita € 383,47

2) - Unito al Mappale 161

(abitazione e corte esclusiva a giardino/orto)

3) - con l'immobile identificato in mappa al Foglio 9 Sezione NCT Mappale 115

Subalterno 1 cat. C/6 Classe 2 consistenza 16 mq rendita € 66,93
(autorimessa)

Il più probabile valore in libero mercato in base all'analisi statistico matematico viene di fatto quantificato in € 132.000,00 diconsì Euro centotrentaduemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato 1)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, anche considerati i costi stimati per le spese tecniche della pratica sanatoria edilizia relative alle difformità riscontrate, lo stesso viene quantificato in € 100.000,00 diconsì Euro centomila/00

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche, in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.



9. Dichiarazione di rispondenza

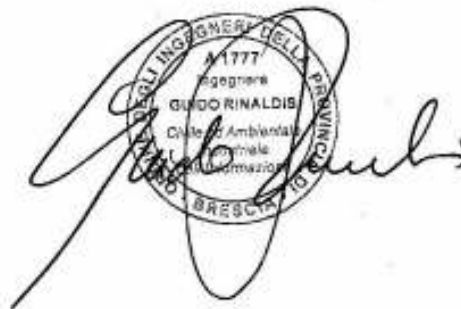
Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di: **BRESCIA**

Iscritto all'Ordine degli: **Ingegneri della Provincia di Brescia**

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: 16/05/2019



10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica, prezzi di riferimento, analisi dei costi
2. Elaborati fotografici esterni
3. Elaborati fotografici interni
- 4a. Copie atti di provenienza– Atto di compravendita acquirente omissis – Notaio A. Langella in data 02/09/1992, Rep. 55719, Racc. 15748;
- 4b. Copie atti di provenienza– Nota di trascrizione Atto di compravendita acquirente omissis – Notaio C. Defendi in data 5/10/2004, Rep. 30998, Racc. 9304;
- 4c. Copie atti di provenienza– Atto di compravendita acquirente omissis – Notaio C. Defendi in data 1/09/2006, Rep. 44052, Racc. 12362; e relativa nota di trascrizione.
5. Copia titoli autorizzativi edilizi e allegati grafici
6. Estratto strumenti urbanistici – Variante P.G.T approvazione delibera C.C. n.13 del 24/03/2017 – Piano delle Regole
7. Visure storiche per immobile, schede catastali Estratto mappa
8. Ispezione ipotecaria per immobile
9. Amministratore pro tempore Condominio Papa Dott.Rebustelli Domenico – Risposte alla email del sottoscritto e copia prospetto spese condominiali gestione precedente e preventivo gestione in corso



11. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

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

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

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

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

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

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

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

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



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 *Lofi: può essere anche un attico.*

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

³⁵ *Rapporto mercantile superficiario (π): 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: $\pi = p_i : p_1$*



³⁶ *Soffitta: locale o insieme di locali con finiture minime adibiti a deposito.*

³⁷ *Mansarda: locale o insieme di locali che hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, nel caso in cui la mansarda sia direttamente collegata all'appartamento sottostante la sua superficie deve essere computata insieme alla superficie principale (mansarda abitabile) oppure locale o insieme di locali che non hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, la superficie deve essere computata come superficie accessoria (mansarda non abitabile).*

³⁸ *Taverna: locale interrato o seminterrato con finiture civili, spesso anche dotato di servizio igienico e zona cottura.*

³⁹ *Cantina: locale interrati o seminterrato destinato a deposito, con finiture minime.*

⁴⁰ *Sgombero: locale (interno o esterno) adibito a ripostiglio in quanto deposito degli ingombri, masserizie e oggetti vari.*

⁴¹ *Area condominiale: spazi coperti o scoperti, attrezzati e non, di pertinenza di fabbricato condominiale.*

⁴² *Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale $S1$ e le superfici secondarie S_i , in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S1 + \sum \pi \cdot S_i$*

⁴³ *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).*

⁴⁴ *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.*

⁴⁵ *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

⁴⁶ *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).*

⁴⁷ *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.*

⁴⁸ *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).*

⁴⁹ *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.*

⁵⁰ ***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).***

⁵¹ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

⁵² *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

⁵³ *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.*

⁵⁴ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁵⁵ *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.*



⁵⁶ *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.*

⁵⁷ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

⁵⁸ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁵⁹ *Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*

⁶⁰ *Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*

⁶¹ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

⁶² *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).*

⁶³ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

⁶⁴ *Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.*

⁶⁵ *Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.*

⁶⁶ *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).*

⁶⁷ *Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originarie per necessità temporanee.*

⁶⁸ *Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.*

⁶⁹ *Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.*

⁷⁰ *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).*

⁷¹ *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

⁷² *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

⁷³ *Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.*

⁷⁴ *Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto*

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

⁷⁵ *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.

⁷⁶ *Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenze catastali allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.*

⁷⁷ *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.*

⁷⁸ *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.*

⁷⁹ *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.*

⁸⁰ *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.*

⁸¹ *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.).*

⁸² *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.*



⁸³ *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.*

⁸⁴ *Metodo finanziario: consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l'immobile oggetto di stima. La ricerca dei redditi deve essere fatta sul mercato attraverso la verifica dei canoni di locazione di immobili simili a quelli oggetto di stima.*

⁸⁵ *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.*

⁸⁶ *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.*

⁸⁷ *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis – DCF) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.*

⁸⁸ *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.*

