

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 in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Procedura di liquidazione del patrimonio n.9/2018 Brescianini

Giuseppe con Giudice Delegato dott. Stefano Franchioni

Anagrafica

Liquidatore:

Dott. Andrea Astori

Con Studio in Brescia

Via San Giovanni Bosco, 1/E

Tel. 030 2425912

a.astori@lostudiotelematico.it

Debitore:

Tecnico incaricato

Geom. GIACOMO VIGNONI

Via G.Ungaretti, 42

25030 Castel Mella (Bs)

C.f. VGN GCM 75C18 B157Z

Tel. 3397163304 Fax 0302610218

Email giacomovignoni@libero.it

Pec giacomo.vignoni@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri di Bs al nr.4833



Timbro e firma

Date

Nomina tecnico e conferimento d'incarico	02/04/2019
Autorizzazione di incarico di stima	16/04/2019
Data della consegna del rapporto di valutazione lotto 2	13/02/2020

Premesse:

Sugli immobili è trascritto, presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, il decreto di apertura delle procedure di liquidazione.

in data

12/05/2019, comunicatami in sede di sopralluogo del 17/05/2019, in accordo con il Liquidatore, si è deciso per il completamento della relazione di stima, di essere in possesso della denuncia di successione con le relative quote (registrata in data 10/12/2019 e in atti dal 27/12/2019).

Il Lotto nr.1. era riferito ai beni immobili siti in Via Quadri, 39.

Identificazione dei lotti.

LOTTO NR. 2.

Descrizione sintetica : complesso di immobili risalente agli anni sessanta formato da:

- Abitazione principale, appartamento ad uso civile abitazione in villetta tipica anni '60, costituita al piano terra da un piccolo portico, corridoio di ingresso, cucina, soggiorno, due camere; al piano primo da un piano sottotetto (tipico solaio al rustico); al piano interrato locale cantina al rustico. Catastalmente

fan parte dell'abitazione principale, facenti parte del corpo di fabbrica retrostante, n°4 vani ripostiglio, un portico, un fienile al primo piano e un'altra porzione di ripostiglio al piano terra.

- Autorimessa al piano terra;

- Autorimessa al piano terra;

- Deposito/Tettoia al piano terra;

- Terreno a destinazione agricola circostante gli immobili;

Ubicazione : Capriolo (Bs) Via Castagna, 44.

Identificativi catastali :

- Catasto Fabbricati Sez. NCT Foglio 26 Particella 97 graffato 96 Sub.5

Cat.A/2 abitazione;

- Catasto Fabbricati Sez. NCT Foglio 26 Particella 97 Sub.2 Cat.C/6 autorimessa;

- Catasto Fabbricati Sez. NCT Foglio 26 Particella 97 Sub.4 Cat.C/6 autorimessa;

- Catasto Fabbricati Sez. NCT Foglio 26 Particella 97 Sub.3 Cat.C/2 magazzino/deposito;

Nonchè corte comune ai sopracitati immobili (in banca dati non risulta alcun elaborato planimetrico) e diritto alla quota di comproprietà sulle parti comuni per legge.

- Catasto Terreni Sez. - Foglio 26 Particella 1 SEMINATIVO ARBORATO terreno.

La Particella 96 FU D ACCERT. (fabbricato urbano da accertare) è stata soppressa (Tipo mappale del 30/06/1987 protocollo n. BS0189069 in atti dal 25/11/2019 IST.188653/19 - T.M.78863/87 (n. 5593.1/1987) e unita alla par-

ticella 97.

Quota di proprietà : 1/7 proprietà bene personale successione ex lege di del 12/05/2019, registrata il 10/12/2019 al Volume: 88888 Numero: 388797 Sede:Brescia in atti dal 27/12/2019, derivante da Nota di Trascrizione - Reparto PI: Brescia reg. particolare 36367.1/2019.

Diritto di proprietà : proprietà.

Divisibilità dell'immobile : No

Più probabile valore in libero mercato : €. 342.400,00 (euro trecentoquarantaduemilaquattrocento/00).

Più probabile **valore in libero mercato della quota di 1/7: €48.900,00 (euro quarantaottomilanovecento/00).**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : €. 291.000,00 (euro duecentonovantunomila/00).

Più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata della quota di 1/7 (valore base d'asta): €41.600,00 (euro quarantunomilaseicento).**

Adut documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No vedi pag.20

Conformità catastale Si No vedi pag.26

Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si vedi pag.27

Spese condominiali arretrate No Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si vedi pag.32

Condizioni limitative No Si

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Catasto Fabbricati - Sezione Urbana NCT - Foglio 26 - Particella 97/96 - Subalterno 5 - Subalterno 2 - Subalterno 4 - Subalterno 3.

- TRASCRIZIONE del 11/01/2012 - Registro Particolare 701 Registro Generale 1103 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 719/9990 del 25/11/2011 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

- ISCRIZIONE del 24/03/2015 - Registro Particolare 1463 Registro Generale 9648 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2000/2015 del 18/03/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3906 del 09/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 9716 del 07/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 21/01/2019 - Registro Particolare 1420 Registro Generale 2166 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 9/2018 del 02/11/2018 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO.

- TRASCRIZIONE del 27/12/2019 - Registro Particolare 36367 Registro Generale 58320 Pubblico ufficiale BRESCIA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 388797/88888 del 18/12/2019 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

Catasto Terreni - Foglio 26 - Particella 1.

- TRASCRIZIONE del 11/01/2012 - Registro Particolare 701 Registro Generale 1103 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 719/9990 del 25/11/2011 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

- TRASCRIZIONE del 24/04/2012 - Registro Particolare 9933 Registro Generale 14593 Pubblico ufficiale RIZZONELLI GIAMMATTEO Repertorio 20084/13609 del 30/03/2012 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

- TRASCRIZIONE del 24/04/2012 - Registro Particolare 9934 Registro Generale 14594 Pubblico ufficiale RIZZONELLI GIAMMATTEO Repertorio 20084/13609 del 30/03/2012 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- TRASCRIZIONE del 02/08/2013 - Registro Particolare 18910 Registro Generale 27127 Pubblico ufficiale RIZZONELLI GIAMMATTEO Repertorio 22865/15431 del 19/07/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 24/03/2015 - Registro Particolare 1463 Registro Generale 9648 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2000/2015 del 18/03/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3906 del 09/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 9716 del 07/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 21/01/2019 - Registro Particolare 1420 Registro Generale 2166 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 9/2018 del 02/11/2018 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

- TRASCRIZIONE del 27/12/2019 - Registro Particolare 36367 Registro Generale 58320 Pubblico ufficiale BRESCIA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 388797/88888 del 18/12/2019 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Indice generale

1. Inquadramento dell'immobile	8
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	11
3. Audit documentale e Due Diligence.....	18
3.1 Legittimità edilizia-urbanistica.....	18
3.2 Rispondenza catastale.....	24
3.3 Verifica della titolarità.....	26
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	28
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili dell'acquirente.....	28
6. Fasi – accertamenti e date delle indagini.	29
7. Analisi estimativa.....	30
8. Riepilogo dei valori di stima.....	34
9. Dichiarazione di rispondenza.....	35
10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	37
11. Note di riferimento.....	38

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Trattasi di complesso di immobili risalente agli anni sessanta formato da un'abitazione principale e da un insieme di pertinenze/locali accessori e area agricola circostante. L'abitazione principale nel corso degli anni non ha subito alcun intervento di ristrutturazione/manutenzione straordinaria importante salvo alcuni interventi di manutenzione ordinaria (rifacimento del bagno, manto di copertura).

E' localizzato in Via Castagna n°44 nel Comune di Capriolo a circa 1,5 km dal centro del Paese e a circa 2,8 km dal casello di Palazzolo sull'Oglio dell'Autostrada A4.

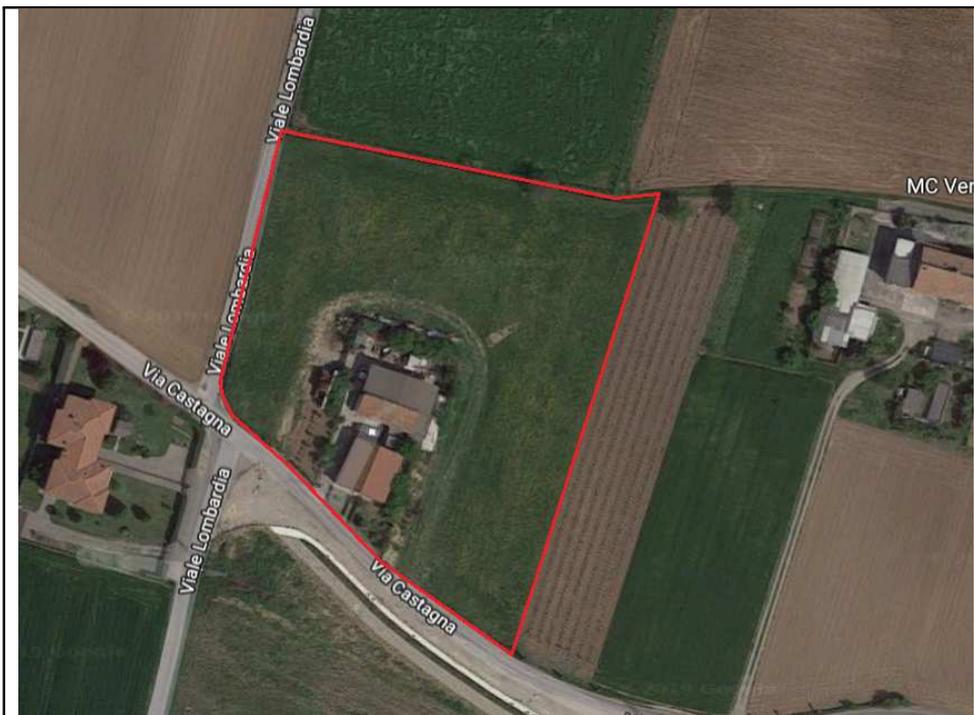
Localizzazione²

- Provincia : Brescia
- Comune : Capriolo
- Via: Via Castagna
- Civico n. : 44

Zona

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

Mappa geografica



Aerofotogrammetrico - fonte Google/maps Google 2019.

Destinazione urbanistica dell'immobile³

- | | | |
|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale | <input type="checkbox"/> Direzionale ⁴ | <input type="checkbox"/> Commerciale |
| <input type="checkbox"/> Turistico – ricettivo | <input type="checkbox"/> Industriale | <input type="checkbox"/> Artigianale |
| <input type="checkbox"/> Terziario ⁵ | <input type="checkbox"/> Sportiva | <input checked="" type="checkbox"/> Agricolo |

Tipologia immobiliare⁶

Terreno

Fabbricato stato di conservazione

- | | | |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> nuovo ⁷ | <input type="checkbox"/> ristrutturato ⁸ | <input type="checkbox"/> seminuovo ⁹ |
| <input checked="" type="checkbox"/> usato ¹⁰ | <input type="checkbox"/> rudere ¹¹ | |

L'immobile è

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> indipendente | <input type="checkbox"/> 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 villetta di tipo economico villetta a schiera
 autorimessa (garage/box) posto auto coperto (fabbricato)
 posto auto coperto (tettoia) posto auto scoperto
 cantina (locale di sgombero) magazzino/deposito
 terreno altro

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- Struttura in elevazione : struttura portante in laterizio.
 Solai : struttura orizzontale in laterocemento.
 Copertura : copertura con struttura in legno e manto di copertura in tegole.
 Murature perimetrali : tamponature laterali in laterizio.
 Coibentazioni/Isolamenti : nessuno.
 Divisori tra unità : laterizio.
 Infissi esterni : alluminio/legno con sistema di oscuramento a tapparelle.
 Infissi interni : legno.
 Pavimenti e rivestimenti : pavimenti in graniglia; pavimento e rivestimento in ceramica nel bagno; battuto di cemento nei corpi accessori.
 Impianto riscaldamento : caldaia combinata per riscaldamento e a.c.s.
 Impianto sanitario : di tipo sottotraccia, sanitari in ceramica.

- Impianto gas : presente.
- Impianto elettrico : di tipo sottotraccia.
- Impianto climatizzazione : presente solo in cucina.
- Allaccio fognatura : presente.
- Fonti rinnovabili : assenti.
- Finiture esterne : intonaco.
- N. totale piani : n° 2 piani fuori terra oltre a una cantina interrata.

Dimensione¹⁵

- Piccola Media Grande

Caratteri domanda e offerta¹⁶

Lato acquirente

- Privato Società Cooperativa Ente

Lato venditore

- Privato Società Cooperativa Ente

Forma di mercato¹⁷

- Concorrenza monopolistica¹⁸ Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹

- Oligopolio²⁰ Monopolio²¹ Monopolio bilaterale²²

Filtering²³

- Assente Up Down

Fase del mercato immobiliare²⁴

- Recupero²⁵ Espansione²⁶ Contrazione²⁷ Recessione²⁸

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

Complesso di immobili risalente agli anni sessanta formato da un'abitazione principale e da un insieme di pertinenze/locali accessori e area agricola circostante.

- Abitazione principale, appartamento ad uso civile abitazione in villetta tipica anni '60, costituita al piano terra da un piccolo portico, corridoio di ingresso, cucina, soggiorno, due camere; al piano primo da un piano sottotetto (tipico solaio al rustico); al piano interrato locale cantina al rustico. L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche : intonacato e tinteggiato; serramenti esterni in legno con doppio vetro e sistema di oscuramento a tapparelle; serramenti interni in legno; pavimentazione in graniglia; rivestimento in ceramica nel bagno; bagno con sanitari in ceramica standard; impianto idrotermosanitario di tipo sottotraccia con caldaia autonoma per riscaldamento e acqua calda sanitaria; radiatori in ghisa; impianto elettrico di tipo sottotraccia. Catastralmente fanno parte dell'abitazione principale, facenti parte del corpo di fabbrica retrostante, anche un insieme di pertinenze/locali accessori quali n°4 vani ripostiglio, un portico, un fienile al primo piano e un'altra porzione di ripostiglio al piano terra.

- Autorimessa/garage al piano terra con basculante e pavimentazione in cemento;

- Autorimessa/garage al piano terra con basculante e pavimentazione in cemento;

- Deposito/Tettoia al piano terra;

- Terreno a destinazione agricola circostante gli immobili, attualmente con coltura in atto autunno vernina; Il terreno al suo interno ha un sistema di irrigazione.

L'accesso avviene da via Castagna al civico 44 (ingresso pedonale) e al civico 46 (ingresso carraio). Dalla corte comune si accede esternamente all'abitazione principale e agli altri locali.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario : Capriolo (Bs)

Tipologia Catasto

Terreni Fabbricati

Identificativo

Sezione NCT Foglio 26 Particella 97/96 Subalterno 5

Sezione NCT Foglio 26 Particella 97 Subalterno 2

Sezione NCT Foglio 26 Particella 97 Subalterno 4

Sezione NCT Foglio 26 Particella 97 Subalterno 3

Nonchè corte comune ai sopracitati immobili (in banca dati non risulta alcun elaborato planimetrico) e diritto alla quota di comproprietà sulle parti comuni per legge.

Tipologia Catasto

Terreni Fabbricati

Sezione - Foglio 26 Particella 1 SEMINATIVO ARBORATO

La particella 96 FU D ACCERT è stata soppressa.

Mappa Terreni Correlati : Codice Comune B711- Sezione - Foglio 26 - Particelle 97 e 1.

Confini fabbricati

Nord : particella 1 (terreno)

Sud : via Castagna

Est : particella 1 (terreno)

Ovest : particella 1 (terreno)

Confini terreno

Nord : strada vicinale/particella 56

Sud : via Castagna

Est : particella 610

Ovest : strada

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco e anche

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 17/05/2019 e 06/02/2020

Criterio di misurazione

SEL³² Superficie Esterna Lorda SIL³³ Superficie Interna Lorda

SIN³⁴ Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Abitazione Superficie principale

p.t.	mq.	137,00	100 %
------	-----	--------	-------

Superficie secondarie

Indice mercantile³⁵

<input type="checkbox"/> Balconi	mq.	-----	%
----------------------------------	-----	-------	---

<input type="checkbox"/> Terrazza	mq.	-----	%
-----------------------------------	-----	-------	---

<input type="checkbox"/> Veranda	mq.	-----	%
----------------------------------	-----	-------	---

<input checked="" type="checkbox"/> Sottotetto/Soffitta ³⁶	mq.	144,00	50 %
<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	mq.	-----	%
<input type="checkbox"/> Soppalco	mq.	-----	%
<input type="checkbox"/> Loggiato	mq.	-----	%
<input type="checkbox"/> Taverna ³⁸	mq.	-----	%
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina ³⁹	mq.	37,00	50 %
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰	mq.	-----	%
<input checked="" type="checkbox"/> Portico	mq.	7,00	30 %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	mq.	-----	%
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	mq.	-----	%
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	mq.	-----	%
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	mq.	-----	%
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva, corte esterna	mq.	460,00	5 %
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹ (scoperta)	mq.	-----	%
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	mq.	-----	%
<input checked="" type="checkbox"/> Ripostiglio <i>rif.1</i> (cucina)	mq.	14,00	25 %
<input checked="" type="checkbox"/> Ripostiglio <i>rif.2</i>	mq.	21,00	25 %
<input checked="" type="checkbox"/> Portico <i>rif.3</i>	mq.	22,00	25 %
<input checked="" type="checkbox"/> Ripostiglio <i>rif.4</i>	mq.	11,00	25 %
<input checked="" type="checkbox"/> Fienile complessivo p.primo <i>rif.5</i>	mq.	72,00	20 %
<input checked="" type="checkbox"/> Ripostiglio <i>rif.6</i>	mq.	24,00	25 %
<input checked="" type="checkbox"/> Ripostiglio <i>rif.6</i> sup. in più realizzata	mq.	26,00	25 %
<input checked="" type="checkbox"/> Ripostiglio <i>rif.8</i> (senza parte crollata)	mq.	20,00	15 %
ABITAZIONE Sup. commerciale⁴²	mq.	299,50	

Autorimessa sub 4 (rif.9) Superficie principale

	p.t.	mq.	14,00	100 %
AUTORIMESSA Sup. commerciale⁴²		mq.	14,00	

Autorimessa sub 2 (rif.10) Superficie principale

	p.t.	mq.	13,00	100 %
AUTORIMESSA Sup. commerciale⁴²		mq.	13,00	

Deposito/tettoia rif.7 Superficie principale

	p.t.	mq.	73,00	100 %
sup. in più realizzata	p.t.	mq.	24,00	100 %
DEPOSITO/tettoia Sup. commerciale⁴²		mq.	97,00	

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, riferimento all'abitazione principale

Livello di piano⁴³ Piano T;

Ascensore⁴⁴

Presente

Assente

N. di servizi⁴⁵ N°1

W.c.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio Scaldabagno elettrico

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente

Assente

Tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione

metano gas propano liquido olio combustibile elettrico

pompa di calore biocombustibili teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori

pavimento/soffitto aria

Condizionamento

Presente

Assente

Parziale (climatizzatore)

Totale

Solare termico (ACS)

Presente

Assente

Elettrico

Presente

Assente

Idraulico

Presente

Assente

Antifurto

Presente

Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente

Assente

Impianto geotermico

Presente

Assente

Domotica

Presente

Assente

Manutenzione fabbricato⁴⁶

Minimo⁴⁷ Medio⁴⁸ Massimo⁴⁹

Manutenzione unità immobiliare⁵⁰

Minimo⁵¹ Medio⁵² Massimo⁵³

Classe energetica

Classe desunta dall'APE

A4 A3 A2 A1 B C D E F G

Non desumibile

Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴

Minimo⁵⁵ Medio⁵⁶ Massimo⁵⁷

Luminosità dell'immobile⁵⁸

Minimo⁵⁹ Medio⁶⁰ Massimo⁶¹

Panoramicità dell'immobile⁶²

Minimo⁶³ Medio⁶⁴ Massimo⁶⁵

Funzionalità dell'immobile⁶⁶

Minimo⁶⁷ Medio⁶⁸ Massimo⁶⁹

Finiture dell'immobile⁷⁰

Minimo⁷¹ Medio⁷² Massimo⁷³

3. Audit documentale e Due Diligence⁷⁴

3.1 Legittimità edilizia-urbanistica⁷⁵

Anno di costruzione

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

Titolo autorizzativi esaminati

Licenza edilizia N. 57/1962 per costruzione casa di tipo economico e fabbricato rustico con portico e stalla con sovrastante fienile.

Condono edilizio N. 264/1987 del 26/06/1987 per formazione di cucina e locali accessori al servizio della civile abitazione (ripostigli/depositi/box).

Certificato di Abitabilità.

Presente : N.264/1987 in sanatoria per condono edilizio. Assente

A completamento della pratica di condono è stata presentata in data 30/06/1987 denuncia catastale e certificato di idoneità statica.

Dall'accesso agli atti presso l'archivio del settore edilizia privata del Comune di Capriolo sono state visionate le pratiche edilizie con gli elaborati autorizzativi del fabbricato.

Data verifica urbanistica 03/05/2019.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

P.G.T. APPROVATO con delibera del consiglio Comunale 35 del 19/12/2013.

PIANO DELLE REGOLE Zona AGR11 - Aree agricole produttive (Art.41 delle N.T.A. del piano delle regole), parte del mappale ricade in fascia di rispetto stradale (Art.44.1 delle N.T.A. del piano delle regole).

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA Classe 2B - zona subpianeggiante di fondovalle, caratterizzate da elevata vulnerabilità delle acque sotterranee.

VINCOLI - Il mappale ricade in fascia di *rispetto allevamenti zootecnici* e parte del mappale ricade in fascia di *rispetto stradale*.

Convenzione Urbanistica No Si

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No Si
- Vincoli ambientali No Si
- Vincoli paesaggistici No Si

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione ricercata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Capriolo 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:

- Al posto di una porzione di accessorio di pertinenza dell'abitazione con h media 2,10 di mq. 25,00 condonato nel 1987 è stato realizzato una porzione di locale accessorio adibito a deposito di mq. 51,00 con h media 3,07;

- Al posto del locale deposito con h media 2,85 di mq. 73,00 condonato nel 1987 è stato realizzata una tettoia/portico di mq. 97,00 con h media 4,79;

Secondo il dpr 380 del 2001 art.33-34 quando il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile senza pregiudizio della parte eseguita in conformità si applica una sanzione pari al doppio dell' ultimo costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978 n.392, determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice istat del

costo di costruzione.

Nel caso in esame il ripristino dello stato dei luoghi equivale a ripristinare la porzione di immobile condonata, situazione non possibile senza pregiudizio.

Pertanto si procede al calcolo del costo di produzione secondo i dettami della legge sopracitata.

- Ripostiglio.

Calcolo superficie convenzionale ai sensi della legge n° 392 del 27 luglio 1978.

Art. 13, "a" – L'intera superficie dell'unità immobiliare: Mq 26,00.

Art. 13, "d" – Il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili : coeff. 0,25.

Stato di conservazione scadente.

Totale Superf. Convenzionale mq. $26,00 \times 0,25 =$ mq.6,50

Costo base di produzione 1997, ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale : lire 1.450.000 / 1936,27 = €. 748,86

Costo base di produzione 1997 aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso (si presume nel 2012) = €. 748,86 x 1,478 = €. 1.106,82

€. 1.106,82 x coefficienti correttivi del costo base:

Art. 16, "b" – abitazioni di tipo civile (A/2): coeff. 1,25

Art. 17, "f" – immobili siti in comuni con popolazione < 10.000 abit.:coeff.0,80

Art. 18, "a" – per la zona agricola: coeff. 0,85 (< 20.000 abit.)

Art. 19, "b" – per le abitazioni situate nei piano terra: coeff. 0,90

Art. 20, "a" – immobile ultimato nel 2012 (-1 %): coeff. 0,99

Art. 21, "c" – stato immobile conservazione è normale: coeff. 0,60

Totale costo base = €. $1.106,82 \times 1,25 \times 0,80 \times 0,85 \times 0,90 \times 0,99 \times 0,60 =$

€ 502,95

Mq. 6,50 x € 502,95 x 2 = € 6.538,35.

- Deposito.

Calcolo superficie convenzionale ai sensi della legge n° 392 del 27 luglio 1978.

Art. 13, "a" – L'intera superficie dell'unità immobiliare: Mq 24,00.

Art. 13, "d" – Il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili : coeff. 0,25.

Stato di conservazione scadente.

Totale Superf. Convenzionale mq. 24,00 x 0,25 = mq.6,00

Costo base di produzione 1997, ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale : lire 1.450.000 / 1936,27 = € 748,86.

Costo base di produzione 1997 aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso (si presume nel 2012) = € 748,86 x 1,478 = € 1.106,82

€ 1.106,82 x coefficienti correttivi del costo base:

Art. 16, "b" – abitazioni di tipo civile (A/2): coeff. 1,25

Art. 17, "f" – immobili siti in comuni con popolazione < 10.000 abit.:coeff.0,80

Art. 18, "a" – per la zona agricola: coeff. 0,85 (< 20.000 abit.)

Art. 19, "b" – per le abitazioni situate nei piano terra: coeff. 0,90

Art. 20, "a" – immobile ultimato nel 2012 (-1 %): coeff. 0,99

Art. 21, "c" – stato immobile conservazione è normale: coeff. 0,60

Totale costo base = € 1.106,82 x 1,25 x 0,80 x 0,85 x 0,90 x 0,99 x 0,60 =
€ 502,95

Mq.6,00 x € 502,95 x 2 = € 6.035,40.

Le difformità edilizie e urbanistiche sono sanabili (fiscalizzazione

dell'immobile) pagando una sanzione pari a €.12.573,75.

- Al piano interrato dell'abitazione principale, al posto della cantina di superficie lorda mq. 59,00 autorizzata con concessione del 1962 è stata realizzata una cantina di superficie lorda mq.37,00;

Le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili (accertamento di conformità) ed i costi per l'oblazione sono pari a una somma non inferiore a €.516,00 e non superiore a €.5.164,00 (Nel caso in esame, dato il tipo di abuso, con sup. inferiore rispetto a quella autorizzata, si ipotizza il minimo della sanzione essendo meramente una regolarizzazione).

- All'interno della corte a nord, sono state posizionati dei container/box in lamiera. Tutta la zona retrostante l'abitazione principale e parte dell'area a verde è utilizzata come deposito di attrezzature edili.

Pertanto, accertate le difformità, i costi totali presunti per la regolarizzazione degli abusi sono pari a : €.12.573,75 + €.516,00 + pratica sanatoria €.5.000,00, per un totale di €. 18.089,75.

Qual'ora non fosse possibile, per le note cui sotto, procedere alla fiscalizzazione dell'immobile e fosse necessario il ripristino dello stato dei luoghi, equivalente a ripristinare la porzione di immobile condonata (di difficile attuazione), il solo costo della smantellamento si può indicativamente quantificare in euro 12.500,00.

Note:

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.

3.2 Rispondenza catastale⁷⁶

Immobile identificato in mappa al Foglio 26 Sezione NCT Particella 97 grafato 96:

Sub. 5 categoria A/2 classe 1 consistenza 7 vani Rendita € 303,68

Immobile identificato in mappa al Foglio 26 Sezione NCT Particella 97:

Sub. 2 categoria C/6 classe 2 consistenza 13mq. sup.cat. 13mq. Rendita

€.20,14

Sub. 4 categoria C/6 classe 4 consistenza 12mq. sup.cat. 12mq. Rendita

€.26,65

Sub. 3 categoria C/2 classe 3 consistenza 68mq. sup.cat. 72mq. Rendita

€.105,36

Nonchè corte comune ai sopracitati immobili (in banca dati non risulta alcun elaborato planimetrico) e diritto alla quota di comproprietà sulle parti comuni per legge.

Immobile identificato in mappa al Foglio 26 Sezione - Particella 1 Catasto terreni:

Sub. - qualità SEM.ARBOR classe 2 Sup.79 are 46 ca Reddito Dom.

€.63,61 Reddito Agr.€.65,66

La Particella 96 FU D ACCERT. Sup.00 are 24 ca (fabbricato urbano da accertare) è stata soppressa (Tipo mappale del 30/06/1987 protocollo n. BS0189069 in atti dal 25/11/2019 IST.188653/19 - T.M.78863/87 (n. 5593.1/1987) e unita alla particella 97.

Documentazione visionata :

Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territ.

Da siti web : Sister

Elenco documentazione visionata :

Visura storica Cat.Terr Visura storica Cat.fabb.Scheda catastale

Elaborato planimetrico di sub Elenco immobili Estratto mappa

Tipo mappale Tipo di Frazionamento

Data verifica catastale 18/04/2019 - 04/02/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- La REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.
- La NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

- Al posto di una porzione di accessorio di pertinenza dell'abitazione con h media 2,10 di mq. 25,00 condonato nel 1987 è stato realizzato una porzione di locale accessorio adibito a deposito di mq. 51,00 con h media 3,07;
- Al posto del locale deposito con h media 2,85 di mq. 73,00 condonato nel 1987 è stato realizzata una tettoia/portico di mq. 97,00 con h media 4,79;

I costi per la variazione catastale sono quantificabili indicativamente in €2.000,00.

3.3 Verifica della titolarità⁷⁷

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : Successione
- Notaio : Ufficio del Registro
- Repertorio : 388797
- Raccolta : Vol. 88888
- Estremi Registrazione : registrata il 10/12/2019 al Volume 88888 Numero 388797 Sede Brescia in atti dal 27/12/2019

- Estremi Trascrizione : Reparto PI Brescia reg.particolare 36367.1/2019

Quota di proprietà

Intera

Parte: quota di 1/7 proprietà bene personale successione

Nominativi dei comproprietari :

Usufrutto No Si

Nuda proprietà No Si

Condizioni limitanti

Servitù No Si

Vincoli No Si

Oneri No Si

Pesi No Si

Gravami No Si

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

Libero Occupato

Il fabbricato risulta occupato

mentre la parte restrostante viene utilizzata come deposito di attrezzature edili. Il terreno agricolo, come comunicatomi dal debitore in sede di sopralluogo, per mantenerlo vivo è fatto coltivare a un contadino senza alcun contratto.

Data verifica presso Agenzia Entrate 10/05/2019

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

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.

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

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

Catasto Fabbricati - Sezione Urbana NCT - Foglio 26 - Particella 97/96 - Subalterno 5 - Subalterno 2 - Subalterno 4 - Subalterno 3.

- ISCRIZIONE del 24/03/2015 - Registro Particolare 1463 Registro Generale 9648 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2000/2015 del 18/03/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3906 del 09/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 9716 del 07/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 21/01/2019 - Registro Particolare 1420 Registro Generale 2166 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 9/2018 del 02/11/2018 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO.

Catasto Terreni - Foglio 26 - Particella 1.

- ISCRIZIONE del 24/03/2015 - Registro Particolare 1463 Registro Generale 9648 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2000/2015 del 18/03/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3906 del 09/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 9716 del 07/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 21/01/2019 - Registro Particolare 1420 Registro Generale 2166 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 9/2018 del 02/11/2018 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

6. Fasi – accertamenti e date delle indagini.

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

Premessa:

*A seguito della morte in data
12/05/2019, comunicatami in sede di sopralluogo del 17/05/2019, in accordo con il Liquidatore, si è deciso per il completamento della relazione di stima, di essere in possesso della denuncia di successione con le relative quote (registrata in data 10/12/2019 e in atti dal 27/12/2019).*

In data 02/04/2019 il sottoscritto viene nominato tecnico e conferito l'incarico dal Liquidatore delle procedure.

In data 16/04/2019 il sottoscritto viene autorizzato all'incarico di stima dai Giudici.

In data 18/04/2019 il sottoscritto ha eseguito le ispezioni catastali (visure catastali, estratti, planimetrie catastali).

In data 19/04/2019 il sottoscritto ha richiesto in catasto la rasterizzazione di una planimetria mancante; richiesta che è stata evasa positivamente in data 03/05/2019.

In data 26/04/2019 il sottoscritto si è recato presso il Comune di Capriolo per ricercare e richiedere le autorizzazioni edilizie e richiedere il certificato di destinazione urbanistica del terreno.

In data 03/05/2019 il sottoscritto si è recato presso il Comune di Capriolo per compiere l'accesso agli atti e recuperare le autorizzazioni edilizie relative all'immobile.

In data 08/15/2019 il sottoscritto si è recato presso l'agenzia delle entrate, per verificare la presenza o meno di contratti di locazione registrati.

In data 17/05/2019 il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile di via Castagna 44 alla presenza del Sig. _____ ai fini della verifica dello stato, della consistenza e della conformità dell'immobile; lo stesso giorno ha recuperato l'atto di provenienza degli immobili

In data 30/01/2020 è stata fornita al sottoscritto copia della successione della

In data 04/02/2020 il sottoscritto ha eseguito visure catastali ed ipotecarie aggiornate attraverso il canale telematico Sister.

In data 05/02/2020 il sottoscritto ha effettuato un secondo sopralluogo presso l'immobile di via Castagna 44 alla presenza del Sig.

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 valu-

tazione 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

Assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini.

Condizioni limitative

Condizioni limitanti all'incarico.

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

Verifica del migliore e più conveniente uso⁷⁹ (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.

Sì No

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

MCA⁸⁰ con nr. 4 comparabili sistema di stima⁸¹

MCA + sistema di stima con nr. comparabili

Sistema di ripartizione⁸²

Analisi di regressione⁸³ semplice con nr. dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. dati campione

Metodo finanziario⁸⁴

Capitalizzazione diretta⁸⁵ Capitalizzazione finanziaria⁸⁵

Analisi del flusso di cassa scontato⁸⁷

Dei costi⁸⁸

8. Riepilogo dei valori di stima.

LOTTO NR. 2.

Per quanto concerne l'unità immobiliare sita in Capriolo, via Castagna n°44 identificata in mappa:

Foglio 26 Sezione NCT Particella 97/96 Subalterno 5 categoria A/2 classe 1 consistenza 7 vani e Rendita. € 303,68;

Foglio 26 Sezione NCT Particella 97 Subalterno 2 categoria C/6 classe 2 consistenza 13 mq e Rendita. € 20,14;

Foglio 26 Sezione NCT Particella 97 Subalterno 4 categoria C/6 classe 4 consistenza 12 mq e Rendita. € 26,65;

Foglio 26 Sezione NCT Particella 97 Subalterno 3 categoria C/2 classe 3 consistenza 68 mq e Rendita. € 105,36;

Catasto Terreni:

Foglio 26 Particella 1 qualità Sem.Arbor. classe 2 supercicie 79 are 46 ca Reddito Dominicale € 63.61 Agrario € 65,66.

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 342.400 dicensi euro trecentoquarantaduemilaquattrocento/00 (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore in libero mercato della quota di 1/7** viene di fatto quantificato in **€ 48.900,00 dicensi euro quarantaottomilanovecento/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) viene di fatto quantificato in € 291.000,00 dicensi euro duecentonovantaunomila/00 (vedasi analisi estimativa allegato II).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore**

base d'asta) della quota di 1/7 viene di fatto quantificato in **€.41.600,00 di-
consi euro quarantaunomilaseicento/00** (vedasi analisi estimativa allegato
II).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censi-
bili, quali corte comune.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Geom. Giacomo Vignoni, iscrit-
to all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, in applicazione
agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codi-
ce delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni pre-
viste 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 di valutazione: 13/02/2020

10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

- Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I);
- Analisi estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II);
- Elaborati fotografici esterni/interni;
- Atto di provenienza (Successione);
- Copia titoli autorizzativi;
- Elaborati grafico porzione non autorizzata;
- C.d.u. ed Estratto strumento urbanistico;
- Estratti, visure catastali e ispezioni (estratto mappa catastale, schede catastali, visura storica per immobili, ispezioni telematiche);
- Attestazione Agenzia delle Entrate comprovante l'assenza di contratti di locazione;

11. Note di riferimento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14 *Loft:* può essere anche un attico.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 25 Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.
- 26 Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.
- 27 Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.
- 28 Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.
- 29 Dato immobiliare: è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo.
- Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.
- 30 Descrizione sintetica: inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei vani principali, dei bagni/servizi igienici e di tutte le superfici accessorie esclusive che compongono l'immobile da valutare.
- 31 Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.
- 32 Superficie Esterna Lorda (SEL): Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.
- 33 Superficie Interna Lorda (SIL): Per superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento
- 34 Superficie Interna Netta (SIN): Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.
- 35 Rapporto mercantile superficiale (π_i): 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 interrato o seminterrato destinato a deposito, con finiture minime.
- 40 Sgombro: 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 S_1 e le superfici secondarie S_i , in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$
- 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 di 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, storicoarchitettonico 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 originate 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 i documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolare 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 – 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.

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.