

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 99/2020

G.O.T.
Giudice delegato:

Liana Dr.ssa Zaccara
Alessandro Dr. Pernigotto

Anagrafica

Creditori precedenti:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutato:

Esperto incaricato

Marco geom. Arosio
Via Tesa n° 34 - 25060 Cellatica (BS)
CF RSAMRC64C13B157A
Tel 335-6546595
Mail arosiomarco@libero.it
Pec marco.ariosio@geopec.it
Iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia al nr. 3972

Timbro e firma _____



Date

Nomina dell'esperto : 18/06/2020
Conferimento d'incarico di stima e giuramento : 02/07/2020
Data della consegna del rapporto di valutazione : 31/08/2020
Udienza per la determinazione della modalità di vendita : 30/09/2020

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento in discreto stato di manutenzione sito al piano terra, accessibile dalla corte principale di altra proprietà, composto da un piccolo portichetto di accesso, un primo locale destinato a cucina/pranzo, un locale soggiorno, da quale si può raggiungere il bagno, con lavanderia, e da un corridoio, l'unica stanza da letto. Completa l'unità una piccola area esclusiva prospiciente il portico, un piccolo locale esterno destinato a ripostiglio e una piccola autorimessa. Prospiciente l'autorimessa, il locale ripostiglio e l'area esclusiva nell'elaborato planimetrico è identificata una corte comune, presumibilmente alle unità oggetto di stima, all'unità abitativa posta al piano superiore ed all'autorimessa adiacente. Per raggiungere tutte le unità è quindi necessario oltrepassare il cortile identificato con la particella 311 di altra proprietà, gravato quindi da servitù, perlomeno apparente, di diritto di passaggio sia carraio che pedonale a favore, tra le altre, delle unità staggite.

L'unità è situata nella zona centrale della frazione Zocco di Erbusco, con accesso dall'area a corte interna raggiungibile dal largo Maggi e si affaccia, dalla camera, sulla P.zza XX Settembre. La zona è quasi interamente residenziale ed è posta a sud/ovest del centro principale di Erbusco, al sud dell'autostrada A4.

Ubicazione **ERBUSCO (BS), largo Maggi n° 2 - Frazione Zocco**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 11 - particella 49 sub 3**
Unito alle particelle 50 sub 4 e 305 sub 4 (Appartamento)
SEZ. NCT - Fg. 11 - particella 50 sub 5 (Autorimessa)

Intestazione:

Quota di possesso 1/1
Diritto di Proprietà bene personale

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato: € 59'000,00
diconsi euro cinquantanovemila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 53'000,00
diconsi euro cinquantatremila/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Si ritiene di solo discreta commerciabilità considerando la posizione (frazione Zocco) e le caratteristiche di illuminazione dell'unità (soggiorno in posizione intermedia privo di aperture dirette), nonostante le discrete condizioni complessive e nonostante la classificazione di sicuro pregio del territorio, all'interno della rinomata "Franciacorta".

ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26c487f9adac1877c2bbe457988e31fc

Indice

1.	Inquadramento dell'immobile	5
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	8
3.	Audit documentale e Due Diligence	12
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica	12
3.2	Rispondenza catastale	14
3.3	Verifica della titolarità	15
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	17
5.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente	17
6.	Fasi-accertamenti e date delle indagini	17
7.	Analisi estimativa	18
8.	Riepilogo dei valori di stima	20
9.	Dichiarazione di rispondenza	21
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	22
11.	Note di riferimento	23

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

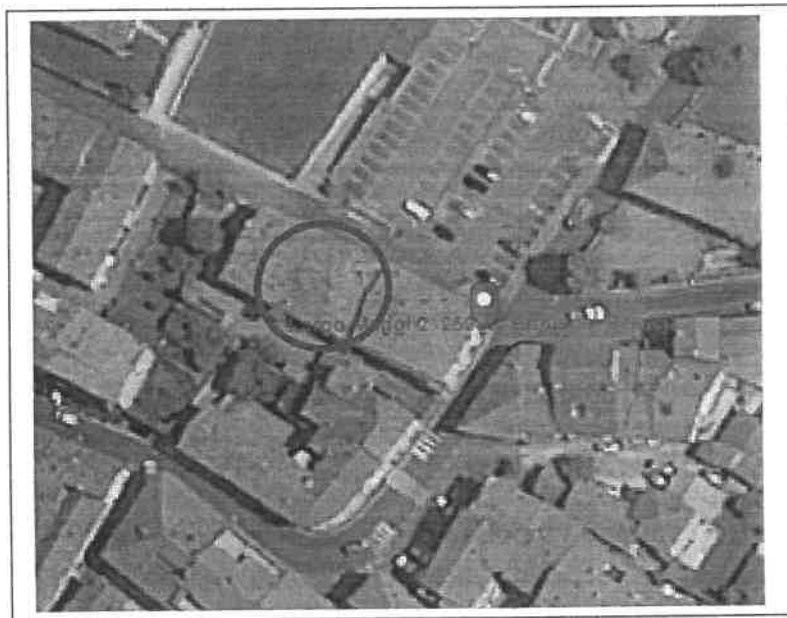
Localizzazione²

- | | | |
|--|---|-------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Provincia | : | Brescia |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune | : | Erbusco CAP 25030 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Frazione | : | Zocco |
| <input type="checkbox"/> Località | : | |
| <input type="checkbox"/> Quartiere | : | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza | : | largo Maggi |
| <input checked="" type="checkbox"/> Civico n. | : | 2 |

Zona

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input checked="" type="checkbox"/> Centrale della frazione |
| | <input type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input type="checkbox"/> Periferica |

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile³

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

Tipologia immobiliare⁶

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo⁷
- ristrutturato⁸
- seminuovo⁹
- usato¹⁰
- rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio con ingresso indipendente

Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- complesso artigianale
- fabbricato a corte
- fabbricato a palazzina

Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

- magazzino con utilizzo laboratorio
- appartamento Piano Terra
- appartamento (loft¹⁴)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimesse (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina
- ripostiglio esterno



Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : cemento armato e muratura |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai | : latero cemento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura | : a tetto in laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali | : muratura |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità | : laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni | : serramenti in legno con vetro semplice, tapparelle e portoncino in legno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni | : legno tamburato |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : ceramica appartamento
battuto di cemento accessori |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : autonomo a radiatori |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario | : A.C.S. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas | : da rete (cottura e riscaldamento+ACS) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico | : ad incasso |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne | : intonaco |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani | : 2 fuori terra oltre sottotetto |
| <input checked="" type="checkbox"/> Dimensione ¹⁵ | <input checked="" type="checkbox"/> Piccola
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Grande |



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE¹⁶

Descrizione sintetica dell'immobile staggito¹⁷: L'appartamento è sito al piano terra, facente parte di un fabbricato a corte all'interno del quale si trovano altre unità di altre proprietà, accessibile dal cortile interno di altra proprietà con accesso su largo Maggi. Dallo stesso cortile è possibile accedere, attraverso una piccola porzione di area comune, presumibilmente, anche ad altri, sia al locale ripostiglio che all'autorimessa. L'unità abitativa si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, ad eccezione del bagno, il quale necessita di interventi edili e di rifacimento delle finiture. Si segnala la presenza di umidità lungo la parete che delimita il bagno stesso dalla zona pranzo, presumibilmente dovuta a vecchie perdite nella zona del servizio. I locali accessori (ripostiglio esterno ed autorimessa) prospicienti il piccolo cortile comune, sono accessibili anch'essi dal cortile interno di altra proprietà e si presentano in pessimo stato di manutenzione, con necessità di interventi anche di un certo peso. **L'autorimessa, in particolare, ha caratteristiche geometriche tali da non consentire il ricovero di autovetture moderne, se non di piccole dimensioni** anche la porta di accesso risulta molto stretta (2.10 ml) e l'altezza del locale va da 1.90 ml a 2.00 ml.

L'unità abitativa al piano terra è composta da un piccolo portichetto di ingresso di 6 mq dal quale si accede alla zona pranzo/cottura di 18 mq, collegata con la zona soggiorno di 19 mq. Da quest'ultima è possibile accedere al bagno nel quale trova posto anche la zona lavanderia per complessivi 8 mq, e, attraverso un corridoio di 5 mq si raggiunge l'unica camera da letto di 14 mq, completa l'unità un piccolo spazio esterno di circa 8 mq, non delimitato, prospiciente il portico di ingresso. Si fa notare che la zona soggiorno, interposta tra la zona pranzo e la camera, è priva di finestre dirette e riceve luce solo attraverso il passaggio diretto di 1.50 ml con la zona pranzo, situazione che ne limita ovviamente la vivibilità.

Si segnala inoltre una porta che collega il soggiorno con un locale di altra proprietà che veniva utilizzato, in accordo tra le parti, dall'utilizzatore dell'unità oggetto di valutazione, come peraltro rappresentata nel progetto depositato, ma che non fa parte dell'unità, né risulta di proprietà.

L'autorimessa, di ridotte dimensioni (14 mq) e con passaggio di soli 2.10 ml e altezza massima di 2.00 m, necessita di interventi di manutenzione e d'adeguamento ed è caratterizzata dalla porta in ferro con specchiature danneggiate, pavimentazione in battuto di cemento e finiture al rustico.

Identificazione catastale¹⁸

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario | Erbusco (BS) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni
<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo appartamento | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT
<input checked="" type="checkbox"/> Foglio 11
<input checked="" type="checkbox"/> Particella 49
<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 3
Unito alle particelle 50 sub 4 e 305 sub 4 |

Confini appartamento

Indicare i confini catastali

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Sud | cortile comune e scala accesso altra proprietà |
| <input checked="" type="checkbox"/> Est | altro fabbricato part. 56 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nord | via adro/piazza XX Settembre |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ovest | altra unità part 49 |
| <input checked="" type="checkbox"/> inferiore | terrapieno |
| <input checked="" type="checkbox"/> superiore | altra unità part. 49 |



Identificativo autorimessa

Sezione NCT
 Foglio 11
 Particella 50
 Subalterno 5

Confini appartamento

Indicare i confini catastali

Sud altra unità part 50
 Est altro fabbricato part. 57
 Nord scala accesso altra proprietà
 Ovest corte comune
 inferiore terrapieno
 superiore copertura a tetto

Consistenza

Rilievo

Interno
 Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore

Data del sopralluogo

29/07/2020

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

SEL¹⁹ - Superficie Esterna Lorda
 SIL²⁰ - Superficie Interna Lorda
 SIN²¹ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

	Superficie	Indice mercantile ²²	Totale
Superficie principale	m ² 86,00	100 % = m ²	86,00
Superficie secondarie			
<input checked="" type="checkbox"/> autorimessa	m ² 17,00	35 % = m ²	10.20
<input checked="" type="checkbox"/> ripostiglio esterno	m ² 5,00	60 % = m ²	1,50
<input checked="" type="checkbox"/> area esterna	m ² 8,00	7 % = m ²	0.56

Superficie commerciale²³

m² 98.26

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano²⁴

Terra



-
- Ascensore²⁵ Presente
 Assente non necessario
- N. servizi²⁶ 1
- WC 1
 Lavabo 1
 Bidet 1
 Doccia 1
 Vasca 1
 Lavello 1

Impianti in dotazione

- Riscaldamento Presente: caldaia murale
 Assente:
- Se presente indicare la tipologia
- Centralizzato
 Autonomo
- Alimentazione:
- metano
 gas
 olio combustibile
 elettrico
 pompa di calore
 biocombustibili
 teleriscaldamento
- Elementi radianti
- radiatori
 split a parete
 aria
- Condizionamento Presente:
 Assente:
- Se presente indicare se
- Totale
 Parziale:
- Elettrico Presente: ad incasso
 Assente
- Idraulico Presente: A.C.S.
 Assente



-
- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Antifurto | <input type="checkbox"/> Presente:
<input checked="" type="checkbox"/> Assente: |
| <input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato ²⁷ | <input type="checkbox"/> Minimo ²⁸
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ²⁹
<input type="checkbox"/> Massimo ³⁰ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare ³¹ | <input type="checkbox"/> Minimo ³²
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ³³
<input type="checkbox"/> Massimo ³⁴ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Classe energetica | <input type="checkbox"/> Classe energetica
<input checked="" type="checkbox"/> Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia
<input type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile ³⁵ | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo ³⁶
<input type="checkbox"/> Medio ³⁷
<input type="checkbox"/> Massimo ³⁸ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile ³⁹ | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo ⁴⁰
<input type="checkbox"/> Medio ⁴¹
<input type="checkbox"/> Massimo ⁴² |
| <input checked="" type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile ⁴³ | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo ⁴⁴
<input type="checkbox"/> Medio ⁴⁵
<input type="checkbox"/> Massimo ⁴⁶ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile ⁴⁷ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁴⁸
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁴⁹
<input type="checkbox"/> Massimo ⁵⁰ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture dell'immobile ⁵¹ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁵²
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁵³
<input type="checkbox"/> Massimo ⁵⁴ |



3. Audit documentale e Due Diligence⁵⁵

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁵⁶

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato principale anteriore 01/09/1967 :
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :
- Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 : originariamente inizio 900 come peraltro indicato nel PGT "TIPOLOGIE DIVERSE (FINE '800 INIZIO '900)"
- Fabbricato principale posteriore 01/09/1967 :
- Fabbricato ricostruito e ampliato :

Titoli autorizzativi esaminati

- Modifiche interne ex art.26 Legge 47/85 del 28/05/1985
- Permesso di Costruire P.E. 157/2006 – Prot. 14596 del 06/10/2006 (Si segnala la comunicazione di inizio dei lavori, ma non è stata reperita né la fine lavori, né la richiesta agibilità)
- Certificato Abitabilità Presente:
 Assente: non reperito presso gli uffici comunali

Ricerca effettuata presso il Comune di Erbusco
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 14/08/2020

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT Vigente: Zona A – Centro storico Zocco Tipologie Diverse (Fine 800 inizio 900) Isolato 10
- Convenzione Urbanistica No
 Si
- Cessioni diritti edificatori No
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
 Si se Si quali
- Vincoli ambientali No
 Si se Si quali

- Vincoli paesaggistici No
 Si se Si quali

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Marco geom. Arosio C.F.=RSAMRC64C13B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3972, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Erbusco (BS) 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 la seguente motivazione:

- Mancata realizzazione di parte delle opere previste
- Modifiche distributive interne e di prospetto

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

- No parzialmente: non tutte le opere in difformità possono essere regolarizzate, in particolare:

- 1)- la demolizione, non realizzata, della muratura portante che separa la cucina dalla zona giorno dovrà essere per forza effettuata per garantire una ventilazione ed illuminazione, anche se minima, del locale soggiorno, che attualmente non rispetta la norma igienica;
- 2)- stesso discorso vale per l'ampliamento non realizzato della finestra della camera. Detta modifica dovrà essere realizzata per garantire i rapporti illuminanti e aeranti della camera;
- 3)- il bagno dovrà essere modificato in quanto attualmente non è dotato di necessario antibagno, ma l'accesso avviene direttamente dal soggiorno. Pertanto sarà necessario creare un idoneo antibagno sottraendo la superficie alla zona soggiorno.

- Si parzialmente: alcune delle opere non realizzate potranno essere sanate, in particolare:

- 4)- Mancata realizzazione della finestra in corrispondenza del disbrigo della zona notte;
- 5)- Mancata demolizione parziale della parete del disbrigo notte a confine con altra proprietà;
- 6)- la modifica del prospetto sud, lato ingresso, per formazione di un'unica grande finestra in sostituzione delle due aperture previste in progetto.

Quanto sopra comporta la predisposizione di adeguate pratiche edilizie di regolarizzazione (sanatoria con relativi oneri, autorizzativa per le opere da eseguire ai fini della regolarizzazione, denuncia sismica e relativo collaudo) il tutto quantificata in € 12'200,00.

A detto importo dovranno essere aggiunti i costi indicati nell'allegato computo metrico estimativo che quantificano le opere da realizzare per poter garantire l'agibilità dell'unità abitativa in oggetto, pari a € 9.800,00

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi. 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 catastale⁵⁷

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 11 particella 49 sub 3 unito alle particelle 50 sub 4 e 305 sub 4

categoria A/3 classe 3 consistenza 4 vani Sup. Catastale: Totale 93 mq Rendita € 157,00

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 11 particella 50 sub 5

categoria C/6 classe 3 consistenza 14 mq Sup. Catastale: Totale 18 mq Rendita € 21,69

Parti comuni (presunte da elaborato planimetrico catastale): cortiletto comune anche ad altre unità immobiliari.

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate _Ufficio provinciale di Brescia_ Territorio
 Da siti web: Sister Agenzia Entrate

Elenco documentazione visionata Visura storica Catasto Terreni
 Visura storica Catasto Fabbricati
 Scheda catastale
 Elaborato planimetrico di subalternazione
 Elenco immobili
 Estratto mappa
 Tipo Mappale
 Tipo Frazionamento
 Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 30/07/2020 – 03/08/2020



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Marco geom. Arosio C.F.=RSAMRC64C13B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3972, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'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:

- Modifiche distributive interne e di facciata
- Rappresentazione di scala attualmente rimossa con utilizzo dell'area di sedime come portico e locale cucina

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: l'ammontare del costo di variazione delle schede catastali si quantifica in un importo sommario ed indicativo di € 500,00 (diconsi euro cinquecento/00). Tutti gli imponibili riportati per la sistemazione delle pratiche catastali si intendono orientativi e approssimativi, comprensivi di IVA ed eventuali oneri accessori. La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità 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.

3.3 Verifica della titolarità⁵⁸



- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà | <input checked="" type="checkbox"/> Intera [1/1] bene personale
<input type="checkbox"/> Parte: indicare la quota [/] |
| <input checked="" type="checkbox"/> Usufrutto | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si se Si indicare il nominativo |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nuda proprietà | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si se Si indicare il nominativo |
| Condizioni limitanti | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Servitù | <input checked="" type="checkbox"/> Non sono presenti servitù
<input type="checkbox"/> Sono presenti servitù apparenti: |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si se Si quali |



- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Oneri | <input type="checkbox"/> No |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Si Spese catastali ed edilizie |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pesì | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si se Si quali |
| <input checked="" type="checkbox"/> Gravami | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si se Si quali |

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato dall'esecutato

- Tipo di contratto:
- €/anno:
 - Rata:
 - Durata in anni:
 - Scadenza contratto:
 - Registrazione contratto:

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁵⁹

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri :

- Spese regolarizzazione edilizia pari a € 22'000,00 (ventiduemila/00)
- Spese regolarizzazione catastale pari a € 500,00 (cinquecento/00)

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



6. Fasi-accertamenti e date delle indagini

- Nomina CTU da parte del tribunale: 18/06/2020
- Conferimento incarico: 02/07/2020
- Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 30/07/2020 – 03/08/2020
- Verifica titolarità (richiesta atto tramite mail arch. Notarile): 06/08/2020
- Sopralluogo per rilievo unità immobiliari: 29/07/2020
- Accesso atti Comune di Erbusco: 14/08/2020
- Verifica ipotecarie sito web Agenzia Entrate: 30/07/2020 – 03/08/2020

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

La valutazione è redatta secondo i requisiti previsti dal presente metodo di stima senza assunzioni limitative di alcun genere.

Condizioni limitative

Non si riscontrano condizioni limitanti all'incarico dettati dalla committenza, né dal sottoscritto, né alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso⁶⁰ (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
- MCA⁶¹ con nr. comparabili
 - Sistema di Stima⁶²
 - MCA + Sistema di Stima con nr. 3 comparabili
 - Sistema di ripartizione⁶³
 - Analisi di regressione semplice⁶⁴ con nr. ____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
- Finanziario⁶⁵
- Capitalizzazione diretta⁶⁶
 - Capitalizzazione finanziaria⁶⁷
 - Analisi del flusso di cassa scontato⁶⁸
- Dei costi⁶⁹



8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa alla Sez. NCT Foglio 11 Mappale 49 sub 3 unito ai mappali 50 sub 4 e 305 sub 4

Categoria A/3 classe 3 consistenza 4 vani Sup. Catastale: Totale 93 mq Rendita € 157,00

E alla Sez. NCT Foglio 11 mappale 50 sub 5

categoria C/6 classe 3 consistenza 14 mq Sup. Catastale: Totale 18 mq Rendita € 21,69

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato, al netto delle spese di regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale, in € 59'000,00 diconsì Euro cinquantanovemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 53'000,00 diconsì Euro cinquantatremila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")

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

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 (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Marco geom. Arosio C.F. RSAMRC64C13B157A

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 3972

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 18 agosto 2020

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Incarichi, verbali e varie (allegato A)
2. Visure ipotecarie, relazione notarile e atti di provenienza (allegato B)
3. Documentazione catastale (allegato C)
4. Documentazione autorizzazioni edilizie ed estratto PGT (Allegato D)
5. Planimetrie (allegato E)
6. Documentazione fotografica (allegato F)
7. Computo Metrico Estimativo (allegato G)
8. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato ed in condizioni di vendita forzata (allegato H)



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 *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.*
- ¹⁷ *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.*

- ¹⁸ *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.*
- ¹⁹ *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.*
- ²⁰ *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*
- ²¹ *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.*
- ²² *Rapporto mercantile superficario (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: $\pi = p_i : p_1$*
- ²³ *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: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$*
- ²⁴ *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).*
- ²⁵ *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.*
- ²⁶ *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*
- ²⁷ *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).*
- ²⁸ *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.*
- ²⁹ *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).*
- ³⁰ *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.*
- ³¹ *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).*
- ³² *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*
- ³³ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*
- ³⁴ *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.*
- ³⁵ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*
- ³⁶ *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.*

³⁷ 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.

³⁸ Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

³⁹ Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴⁰ 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.

⁴¹ 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.

⁴² Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

⁴³ 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).

⁴⁴ Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.

⁴⁵ 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.

⁴⁶ 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.

⁴⁷ 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).

⁴⁸ 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.

⁴⁹ 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.

⁵⁰ 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.

⁵¹ 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).

⁵² Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

⁵³ Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

⁵⁴ 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.

⁵⁵ 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

⁵⁶ 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.

⁵⁷ 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.

⁵⁸ 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.

⁵⁹ 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.

⁶⁰ 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.

⁶¹ 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.

⁶² 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.).

⁶³ 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

superficiarie. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiali si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.

⁶⁴ *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.*

⁶⁵ *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.*

⁶⁶ *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.*

⁶⁷ *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.*

⁶⁸ *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.*

⁶⁹ *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.*

