

Rapporto di valutazione - Esecuzione Immobiliare nr 232 / 2018

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 232/2018

Riunita alla procedura n.

Giudice delegato: Dr.ssa Simonetta Bruno

Anagrafica

Creditore procedente: Omissis

Rappresentato dall'Avvocato Michele Casale

Esecutato: Omissis

Intervenuti alla data di stima

Agenzia delle Entrate – Procuratore Cavaliere Laura

Esperto incaricato: **Ing. Alberto Gandossi**, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 6078, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119, posta elettronica alberto@studiogandossi.it – posta certificata alberto.gandossi@ingpec.eu

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto :	21 / 06 / 2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento :	11 / 09 / 2018
Data della consegna del rapporto di valutazione :	20 / 11 / 2018
Udienza per la determinazione della modalità di vendita :	18 / 01 / 2019

Identificazione dei lotti

L'immobile oggetto di relazione peritale è composto da un ufficio e un posto auto scoperto. A livello commerciale gli stessi possono essere alienati sia separatamente sia congiuntamente, per questa ragione si predispone la relazione peritale in due distinti lotti per dar la possibilità di valutarli singolarmente.

LOTTO NR. 1 di 2

Descrizione sintetica: Trattasi di ufficio al piano primo in un edificio che si affaccia su strada pubblica e parcheggio privato. L'accesso è garantito da scala interna comune.

L'ufficio è composto da un ambiente principale e quattro stanze, due antibagni e tre bagni. Al momento del sopralluogo l'immobile è stato trovato occupato dall'esecutata e arredato con mobilio residenziale (divano, tavolo da pranzo e letto).

Ubicazione: via San Zeno,31 angolo via Sostegno, 80 25124 Brescia

Identificativi catastali: Foglio 172 Mappale 14 Sub.29

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà: proprietà

Divisibilità dell'immobile: No



Più probabile valore in libero mercato: **€. 192.000,00 (euro centonovantadue-mila/00).**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: **€. 153.500,00 (euro cento-cinquantatremilacinquecento/00).**

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione e che quindi non agevola le compravendite.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No

Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato Si No

Al momento del sopralluogo l'ufficio è stato trovato occupato dall'esecutata e arredato con mobilio residenziale (divano, tavolo da pranzo e letto).

Spese condominiali arretrate Si No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Si No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Si No

Limitazioni

Assunzioni limitative Si No

Condizioni limitative Si No



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

TRASCRIZIONE del 14/03/2002 - Registro Particolare 7187 Registro Generale 11323

Pubblico ufficiale MONDELLO MANUELA Repertorio 129091 del 20/02/2002

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

TRASCRIZIONE del 08/03/2018 - Registro Particolare 6561 Registro Generale 10276

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2209/2018 del 22/02/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

LOTTO NR. 2 di 2

Descrizione sintetica: Trattasi di posto auto scoperto inserito in parcheggio privato

dotato di barriera a sollevamento automatica.

Ubicazione: via San Zeno,31 25124 Brescia

Identificativi catastali: Foglio 172 Mappale 14 Sub.21

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà: proprietà

Divisibilità dell'immobile: No

*Più probabile valore in libero mercato: **€. 6.250,00 (euro seimiladuecentocinquanta/00).***

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

*"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: **€. 5.900,00 (euro cinquemilanovecento/00).***



L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione e che quindi non agevola le compravendite.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No

Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato Si No

Spese condominiali arretrate Si No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Si No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Si No

Limitazioni

Assunzioni limitative Si No

Condizioni limitative Si No

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

TRASCRIZIONE del 14/03/2002 - Registro Particolare 7187 Registro Generale 11323

Pubblico ufficiale MONDELLO MANUELA Repertorio 129091 del 20/02/2002

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

TRASCRIZIONE del 08/03/2018 - Registro Particolare 6561 Registro Generale 10276



Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2209/2018 del 22/02/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Indice

LOTTO N°1	9
1. Inquadramento dell'immobile	9
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	12
3. Audit documentale e Due Diligence	16
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	16
3.2 Rispondenza catastale	17
3.3 Verifica della titolarità	18
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	20
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	21
LOTTO N°2	22
1. Inquadramento dell'immobile	22
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	23
3. Audit documentale e Due Diligence	26
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	26
3.2 Rispondenza catastale	27
3.3 Verifica della titolarità	28
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	30
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	31
COMUNE A TUTTI I LOTTI	32
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	32
7. Analisi estimativa	33
8. Riepilogo dei valori di stima	36
9. Dichiarazione di rispondenza	37



10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione39



LOTTO N°1

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

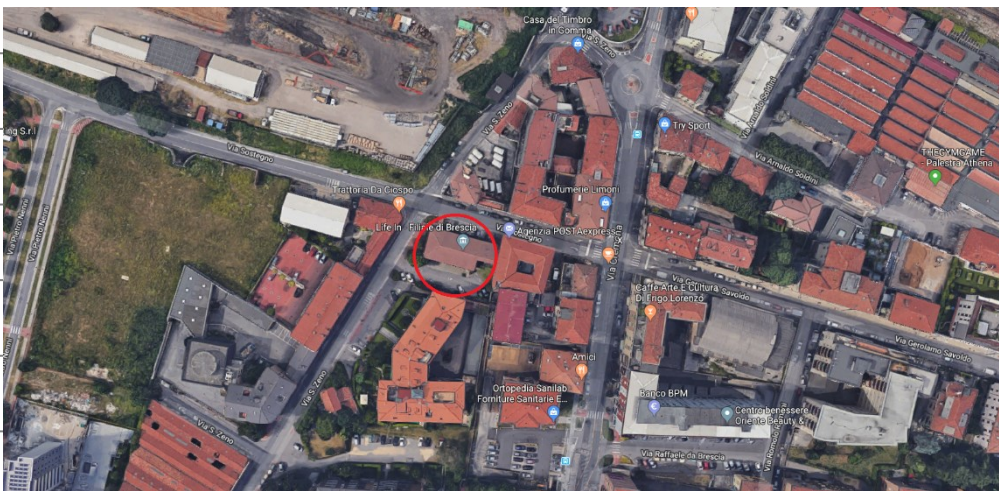
Localizzazione²

- Provincia : Brescia Comune : Brescia
- Frazione : Località :
- Quartiere : Via/Piazza : via San Zeno,31 angolo via Sostegno, 80

Zona

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

Mappa geografica (Google Maps)



Destinazione urbanistica dell'immobile³

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



Tipologia immobiliare⁶ Terreno Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione): nuovo⁷ ristrutturato⁸ seminuovo⁹ usato¹⁰ rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

 indipendente in condominio**Tipologia edilizia dei fabbricati¹²** fabbricato storico fabbricato singolo fabbricato in linea fabbricato rurale fabbricato a schiera fabbricato bifamigliare fabbricato tipico fabbricato commerciale/direzionale**Tipologia edilizia unità immobiliari¹³** appartamento appartamento (attico) appartamento (loft)¹⁴ villa villino villetta a schiera autorimessa (garage/box) posto auto coperto (fabbricato) posto auto coperto (tettoia) posto auto scoperto cantina (locale di sgombero) complesso commerciale/direzionale**Caratteristiche generali dell'immobile**

Trattasi di ufficio al piano primo in un edificio che si affaccia su strada pubblica e parcheggio privato. L'accesso è garantito da scala interna comune. L'ufficio è composto da un ambiente principale e quattro stanze, due antibagni e tre bagni. Al momento del sopralluogo l'immobile è stato trovato occupato dall'esecutata e arredato con mobilio residenziale (divano, tavolo da pranzo e letto).

 Struttura in elevazione: muratura in laterizio e calcestruzzo armato

Solai : in laterocemento, con finiture in intonaco

Copertura : tegole in cemento

Murature perimetrali : in laterizio

Coibentazioni/Isolamenti : no

Divisori tra unità : tavolati

Infissi esterni : alluminio vetrocamera

Infissi interni : legno

Pavimenti e rivestimenti : gres porcellanato

Impianto riscaldamento : teleriscaldamento autonomo

Impianto sanitario : presente

Impianto gas : assente

Impianto elettrico : presente

Impianto climatizzazione : presente

Altri impianti : assenti

Allaccio fognatura : presente

Fonti rinnovabili : assenti

Finiture esterne : intonaco tinteggiato con gronde in calcestruzzo armato

N. totale piani : 2 fuori terra + 1 interrato

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**

Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.

Descrizione sintetica dell'immobile³⁰

Trattasi di ufficio al piano primo in un edificio che si affaccia su strada pubblica e parcheggio privato. L'accesso è garantito da scala interna comune. L'ufficio è composto da un ambiente principale e quattro stanze, due antibagni e tre bagni. Al momento del sopralluogo l'immobile è stato trovato occupato dall'esecutata e arredato con mobilio residenziale (divano, tavolo da pranzo e letto).

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario: Brescia

Tipologia Catasto Terreni Fabbricati

Foglio 172 Sezione NCT Particella 14 Subalterno 29

Confini

Nord: Vuoto su piano terra Sud: Vuoto su piano terra

Est: Sub 30 e sub 2 Ovest: Vuoto su piano terra



Per una migliore identificazione si vedano gli allegati catastali.

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno Solo interno

Diretto in loco Collaboratore

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 05 / 10 / 2018

Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda³²

SIL - Superficie Interna Lorda³³

SIN - Superficie Interna Netta³⁴

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale (ufficio) mq 147,83

Superficie commerciale³⁵ mq 147,83

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano³⁶ 1

Ascensore³⁷ Presente Assente Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi³⁸ 2

W.c. 3 Lavabo 2 Bidet Doccia

Doccia con idromassaggio Vasca

Vasca con doccia Vasca con idromassaggio



Scaldabagno elettrico 1 Vetustà del bagno (anni) più di 20 anni

Impianti in dotazione

Riscaldamento Assente Presente : Vetustà (anni) più di 20 anni

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato Autonomo

Alimentazione: metano gas propano liquido

olio combustibile elettrico

pompa di calore biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori in alluminio

pavimento/soffitto aria altro

Condizionamento

Presente : Vetustà (anni) più di 20 anni

Assente

Se presente indicare se

Totale:

Parziale : 1 nel locale principale e 1 nel locale secondario

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Elettrico Presente : Vetustà (anni) più di 20 anni Assente

Idraulico Presente : Vetustà (anni) più di 20 anni Assente

Antifurto Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)



	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Impianto geotermico	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Domotica	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Manutenzione fabbricato³⁹		
	<input type="checkbox"/> Minimo ⁴⁰	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁴¹ <input type="checkbox"/> Massimo ⁴²
Manutenzione unità immobiliare⁴³		
	<input type="checkbox"/> Minimo ⁴⁴	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁴⁵ <input type="checkbox"/> Massimo ⁴⁶
Classe energetica Classe desunta dall'APE		
<input type="checkbox"/> A+	<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> C
<input type="checkbox"/> D	<input type="checkbox"/> E	<input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> G
<input type="checkbox"/> Non desumibile		
Inquinamento		
Atmosferico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente
Acustico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente
Elettromagnetico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente
Ambientale	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente
Esposizione prevalente dell'immobile⁴⁷		
	<input type="checkbox"/> Minimo ⁴⁸	<input type="checkbox"/> Medio ⁴⁹ <input checked="" type="checkbox"/> Massimo ⁵⁰
Luminosità dell'immobile⁵¹		
	<input type="checkbox"/> Minimo ⁵²	<input type="checkbox"/> Medio ⁵³ <input checked="" type="checkbox"/> Massimo ⁵⁴
Panoramicità dell'immobile⁵⁵		
	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo ⁵⁶	<input type="checkbox"/> Medio ⁵⁷ <input type="checkbox"/> Massimo ⁵⁸
Funzionalità dell'immobile⁵⁹		
	<input type="checkbox"/> Minimo ⁶⁰	<input type="checkbox"/> Medio ⁶¹ <input checked="" type="checkbox"/> Massimo ⁶²



Finiture dell'immobile⁶³

Minimo⁶⁴ Medio⁶⁵ Massimo⁶⁶

3. Audit documentale e Due Diligence⁶⁷***3.1 Legittimità edilizia – urbanistica*⁶⁸****Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

Titoli autorizzativi esaminati

Concessione Edilizia prot n. 406 STAT, n. 36492/87 P.G., n. 7658/87 G.T.
del 26/10/1988

Concessione Edilizia prot n. 623 STAT, n. 4344/91 P.G., del 29/08/1991

Certificato Agibilità prot Boll. n. 564/93, P.G. n. 7325/93 del 09/07/1996

Fonte documentazione visionata: Comune di Brescia

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 28 / 09 / 18

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

Convenzione Urbanistica No Si

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No Si

Vincoli ambientali No Si



Vincoli paesaggistici No Si

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Ing. Alberto Gandossi**, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 6078, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119, posta elettronica alberto@studiogandossi.it – posta certificata alberto.gandossi@ing-pec.eu, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

3.2 Rispondenza catastale⁶⁹

Immobile identificato in mappa al Foglio 172 Sezione NCT particella 14

Sub. 29, categoria A/10, classe 3, consistenza 7,5 vani, Rendita € 2.033,55

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio

Da siti web : **SISTER**

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili Estratto mappa



Tipo Mappale Tipo Frazionamento

Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 11 / 09 / 18

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **Ing. Alberto Gandossi**, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 6078, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119, posta elettronica alberto@studiogandossi.it – posta certificata alberto.gandossi@ing-pec.eu, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

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

3.3 Verifica della titolarità⁷⁰

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Donazione

- Notaio : Manuela Mondello

- Data atto : 20/02/2002

- Repertorio : 129091

- Raccolta : 10878

- Estremi Registrazione : Registrato a Brescia 2 il 08/03/2002 N. 257 S. 1V



- Estremi Trascrizione : Trascritto a Brescia il 14/03/2002 N. Reg. Gen. 11323, N. Reg.

Par. 7187

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : Donazione

- Notaio : Manuela Mondello

- Data atto : 20/02/2002

- Repertorio : 129091

- Raccolta : 10878

- Estremi Registrazione : Registrato a Brescia 2 il 08/03/2002 N. 257 S. 1V

- Estremi Trascrizione : Trascritto a Brescia il 14/03/2002 N. Reg. Gen. 11323, N. Reg.

Par. 7187

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

Usufrutto No

Nuda proprietà No

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù Sono presenti servitù

da titolo :

apparenti: di tipo condominiale

Vincoli No Si se Si quali

Oneri No Si se Si quali

Pesi No Si se Si quali

Gravami No Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero



Occupato dall'esecutato

Tipo di contratto

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

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

Si No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa) 26 / 09 / 2018 e 16 / 10 / 2018

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷¹

L'immobile fa parte di un complesso condominiale denominato "Complesso Sostegno"

e di conseguenza vi sono servitù apparenti.

L'amministratore ha fornito le seguenti informazioni:

- L'unità immobiliare ha 97,52 millesimi "spese generali", 97,52 millesimi "manutenzione straordinaria" e 97,52 millesimi "esclusi p. auto".
- Alla data odierna non risultano arretrati non corrisposti per le spese condominiali di competenza delle unità in oggetto.
- Per l'anno in corso sono già state deliberate spese per € 838,12 per ordinaria amministrazione già parzialmente pagati.



- Non vi sono situazioni particolari da segnalare per l'immobile.
- Non vi è regolamento di condominio specifico ed approvato dall'assemblea.

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

TRASCRIZIONE del 14/03/2002 - Registro Particolare 7187 Registro Generale 11323

Pubblico ufficiale MONDELLO MANUELA Repertorio 129091 del 20/02/2002

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

TRASCRIZIONE del 08/03/2018 - Registro Particolare 6561 Registro Generale 10276

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2209/2018 del 22/02/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



LOTTO N°2

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO⁷²

Localizzazione⁷³

Provincia : Brescia

Comune : Brescia

Frazione :

Località :

Quartiere :

Via/Piazza : via San Zeno,31 angolo via So-

stegno, 80

Zona

Urbana

Centrale

Semicentrale

Periferica

Extra urbana

Agricola

Industriale

Artigianale

Residenziale

Mappa geografica (Google Maps)



Destinazione urbanistica dell'immobile⁷⁴

Posto auto scoperto

Direzionale⁷⁵

Commerciale

Turistico – ricettivo

Industriale

Artigianale

Terziario⁷⁶

Sportiva

Agricolo



Tipologia edilizia unità immobiliari⁷⁷

appartamento appartamento (attico) appartamento (loft)⁷⁸

villa villino villetta a schiera

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

posto auto coperto (tettoia) posto auto scoperto

cantina (locale di sgombero) altro

Caratteristiche generali dell'immobile

Trattasi di posto auto scoperto inserito in parcheggio privato dotato di barriera a sollevamento automatica.

Dimensione⁷⁹ Piccola Media Grande

Caratteri domanda e offerta⁸⁰

Lato acquirente

Privato Società Cooperativa Ente

Lato venditore

Privato Società Cooperativa Ente

Forma di mercato⁸¹

Concorrenza monopolistica⁸² Concorrenza monopolistica ristretta⁸³

Oligopolio⁸⁴ Monopolio⁸⁵ Monopolio bilaterale⁸⁶

Filtering⁸⁷

Assente Up Down

Fase del mercato immobiliare⁸⁸

Recupero⁸⁹ Espansione⁹⁰ Contrazione⁹¹ Recessione⁹²

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE⁹³

Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.

Descrizione sintetica dell'immobile ⁹⁴

Trattasi di posto auto scoperto inserito in parcheggio privato dotato di barriera a sollevamento automatica.

Identificazione catastale⁹⁵

Comune Censuario: Brescia

Tipologia Catasto Terreni Fabbricati

Foglio 172 Sezione NCT Particella 14 Subalterno 21

Confini

Nord sub 1 Sud particella 31 e 214

Est sub 22 Ovest sub 20

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno Solo esterno

Diretto in loco Collaboratore

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 05 / 10 / 2018

Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda⁹⁶

SIL - Superficie Interna Lorda⁹⁷

SIN - Superficie Interna Netta⁹⁸



Calcolo superfici di proprietà

Superficie posto auto mq 12,5

Caratteristiche qualitative**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione** Livello di piano⁹⁹ terra**Manutenzione fabbricato¹⁰⁰** Minimo¹⁰¹ Medio¹⁰² Massimo¹⁰³**Manutenzione unità immobiliare¹⁰⁴** Minimo¹⁰⁵ Medio¹⁰⁶ Massimo¹⁰⁷**Inquinamento**Atmosferico Assente PresenteAcustico Assente PresenteElettromagnetico Assente PresenteAmbientale Assente Presente**Esposizione prevalente dell'immobile¹⁰⁸** Minimo¹⁰⁹ Medio¹¹⁰ Massimo¹¹¹**Luminosità dell'immobile¹¹²** Minimo¹¹³ Medio¹¹⁴ Massimo¹¹⁵**Panoramicità dell'immobile¹¹⁶** Minimo¹¹⁷ Medio¹¹⁸ Massimo¹¹⁹**Funzionalità dell'immobile¹²⁰** Minimo¹²¹ Medio¹²² Massimo¹²³**Finiture dell'immobile¹²⁴** Minimo¹²⁵ Medio¹²⁶ Massimo¹²⁷

3. Audit documentale e Due Diligence ¹²⁸

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica ¹²⁹

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

Titoli autorizzativi esaminati

Concessione Edilizia prot n. 406 STAT, n. 36492/87 P.G., n. 7658/87 G.T.
del 26/10/1988

Concessione Edilizia prot n. 623 STAT, n. 4344/91 P.G., del 29/08/1991

Certificato Abitabilità prot Boll. n. 564/93, P.G. n. 7325/93 del 09/07/1996

Fonte documentazione visionata: Comune di Brescia

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 28 / 09 / 18

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

Convenzione Urbanistica No Si

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No Si

Vincoli ambientali No Si

Vincoli paesaggistici No Si

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA



Il sottoscritto **Ing. Alberto Gandossi**, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 6078, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119, posta elettronica alberto@studiogandossi.it – posta certificata alberto.gandossi@ing-pec.eu, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

3.2 Rispondenza catastale¹³⁰

Immobile identificato in mappa al Foglio 172 Sezione NCT particella 14

Sub. 21, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, Rendita € 26,86

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio

Da siti web : **SISTER**

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro _____



Data verifica catastale (gg/mm/aa) 11 / 09 / 18

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **Ing. Alberto Gandossi**, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 6078, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119, posta elettronica alberto@studiogandossi.it – posta certificata alberto.gandossi@ing-pec.eu, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

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

3.3 Verifica della titolarità¹³¹

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Donazione

- Notaio : Manuela Mondello

- Data atto : 20/02/2002

- Repertorio : 129091

- Raccolta : 10878

- Estremi Registrazione : Registrato a Brescia 2 il 08/03/2002 N. 257 S. 1V

- Estremi Trascrizione : Trascritto a Brescia il 14/03/2002 N. Reg. Gen. 11323, N. Reg.

Par. 7187



Titolo di provenienza

- Tipo di atto : Donazione

- Notaio : Manuela Mondello

- Data atto : 20/02/2002

- Repertorio : 129091

- Raccolta : 10878

- Estremi Registrazione : Registrato a Brescia 2 il 08/03/2002 N. 257 S. 1V

- Estremi Trascrizione : Trascritto a Brescia il 14/03/2002 N. Reg. Gen. 11323, N. Reg.

Par. 7187

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

Usufrutto No

Nuda proprietà No

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù Sono presenti servitù

da titolo :

apparenti: di tipo condominiale

Vincoli No Si se Si quali

Oneri No Si se Si quali

Pesi No Si se Si quali

Gravami No Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato dall'esecutato

Tipo di contratto



€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

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

Si No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa) 26 / 09 / 2018 e 16 / 10 / 2018

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente¹³²

L'immobile fa parte di un complesso condominiale denominato "Complesso Sostegno" e di conseguenza vi sono servitù apparenti.

L'amministratore ha fornito le seguenti informazioni:

- L'unità immobiliare ha 1,99 millesimi "spese generali" e 1,99 millesimi "manutenzione straordinaria".
- Alla data odierna non risultano arretrati non corrisposti per le spese condominiali di competenza delle unità in oggetto.
- Per l'anno in corso sono già state deliberate spese per € 15,84 per ordinaria amministrazione già parzialmente pagati.
- Non vi sono situazioni particolari da segnalare per l'immobile.
- Non vi è regolamento di condominio specifico ed approvato dall'assemblea.



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

TRASCRIZIONE del 14/03/2002 - Registro Particolare 7187 Registro Generale 11323

Pubblico ufficiale MONDELLO MANUELA Repertorio 129091 del 20/02/2002

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

TRASCRIZIONE del 08/03/2018 - Registro Particolare 6561 Registro Generale 10276

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2209/2018 del 22/02/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



COMUNE A TUTTI I LOTTI

6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- in data **21/06/2018**, mediante posta elettronica certificata, viene convocato presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, in quanto nominato CTU, per l'esecuzione immobiliare in oggetto;

- in data **11/09/2018**, si reca presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia, accetta l'incarico conferito e presta giuramento;

- l'incarico prevede la redazione di stima degli immobili pignorati ai sensi del "Art. 173 bis Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" Legge 80 del 14 maggio 2005; avendo fissato l'udienza di comparizione delle parti in data **18/01/2019**, la relazione peritale CTU deve essere depositata 30 giorni prima e quindi entro il

19/12/2018;

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

- richiede ed ottiene copia dell'atto di acquisto degli immobili oggetto della presente presso il notaio;

- Mediante raccomandata R/R, comunica la data in cui è intenzione procedere al sopralluogo presso gli immobili;

- in data **26/09/2018 e 16/10/2018** ottiene dall'Agenzia delle Entrate Ufficio di BRESCIA (BS) la ricevuta di contratti di locazione e preliminari di vendita;

- in data **28/09/2018**, si reca nel Comune di Brescia presso l'ufficio tecnico del Comune effettua l'accesso agli atti duplicando i titoli autorizzativi degli immobili;

- in data **05/10/2018** si reca presso gli immobili per eseguire il sopralluogo;

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



7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

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

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



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

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

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

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

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

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

Assunzioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui



sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. La presente perizia di stima si fonda sull'analisi dei dati forniti; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi messi a disposizione al perito.

Condizioni limitative

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

Verifica del migliore e più conveniente uso ¹³³ (HBU_ Highest and Best Use)

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

Si

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

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

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

Metodo del confronto

MCA¹³⁴

Sistema di Stima¹³⁵

MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili



Sistema di ripartizione¹³⁶

Analisi di regressione¹³⁷ semplice con nr. ____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Altro _____

Finanziario¹³⁸

Capitalizzazione diretta¹³⁹

Capitalizzazione finanziaria¹⁴⁰

Analisi del flusso di cassa scontato¹⁴¹

Dei costi¹⁴²

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 / 2

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 172 Sezione NCT Mappale 14 Subalterno 29 - cat. A/10 , Classe 3 , consistenza 7,5 vani e rendita € 2.033,55

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

192.000,00 diconsì Euro **centonovantaduemila/00.**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 153.500,00** diconsì Euro **centocinquantatremilacinquecento/00.**

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

LOTTO 2 / 2

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 172 Sezione NCT Mappale 14 Subalterno 21 - cat. C/6 , Classe 1 , consistenza 13 mq e rendita € 26,86



Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 6.250,00** diconsì Euro **seimiladuecentocinquanta/00.**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 5.900,00** diconsì Euro **cinquemilanovecento/00.**

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

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto **Ing. Alberto Gandossi**, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 6078, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119, posta elettronica alberto@studiogandossi.it – posta certificata alberto.gandossi@ing-pec.eu, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.



- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 20 / 11 / 2018



10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e in condizioni di vendita forzata
- Elaborati fotografici degli esterni e interni
- Estratto mappa catastale
- Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili
- Visura storica per immobile e Scheda catastale
- Ispezioni telematiche
- Copia titoli autorizzativi e elaborati grafici
- Copia permesso di agibilità
- Copia atto di provenienza
- Attestazione Agenzie Entrate comprovante l'assenza di contratti di locazione
- Attestato di Certificazione Energetica



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;

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

³⁶ **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).

³⁷ **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.

³⁸ **Servizi:** indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

³⁹ **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).

⁴⁰ **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

⁴¹ **Medio:** il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresaintonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).

⁴² **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.

⁴³ **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).

⁴⁴ **Minimo:** l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

⁴⁵ **Medio:** l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

⁴⁶ **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.



⁴⁷ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁴⁸ *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.*

⁴⁹ *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.*

⁵⁰ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

⁵¹ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁵² *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.*

⁵³ *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.*

⁵⁴ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

⁵⁵ *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).*

⁵⁶ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

⁵⁷ *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.*

⁵⁸ *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.*

⁵⁹ *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).*

⁶⁰ *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.*

⁶¹ *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.*

⁶² *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.*

⁶³ *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).*

⁶⁴ *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

⁶⁵ *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

⁶⁶ *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.*

⁶⁷ *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

⁶⁸ *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.

⁶⁹ *Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.*

⁷⁰ *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 particolar modo si tratta di analizzare:*

- *La provenienza e titolarità (rogito notarile, successione ecc.)*

- *La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive)*

- *La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati)*

- *Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già*



deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio)
- Eventuali controversie in atto.

⁷⁴ 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.

⁷² 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;

⁷³ Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.

⁷⁴ Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

⁷⁵ Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

⁷⁶ Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.

⁷⁷ Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.

⁷⁸ Loft: può essere anche un attico.

⁷⁹ 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.

⁸⁰ 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.

⁸¹ Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

⁸² 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.

⁸³ 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.

⁸⁴ 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.

⁸⁵ 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.

⁸⁶ **Monopolio bilaterale:** esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i relinqui. 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.

⁸⁷ **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.

⁸⁸ **Fase del mercato immobiliare:** è riferita all'andamento ciclico del mercato.

⁸⁹ **Recupero:** i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

⁹⁰ **Espansione:** i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

⁹¹ **Contrazione:** i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

⁹² **Recessione:** i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

⁹³ **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.

⁹⁴ **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.

⁹⁵ **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.

⁹⁶ **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.

⁹⁷ **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

⁹⁸ **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.

⁹⁹ **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).

¹⁰⁰ **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).*

¹⁰¹ **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

¹⁰² **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).

¹⁰³ **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.

¹⁰⁴ **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).*

¹⁰⁵ **Minimo:** l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

¹⁰⁶ **Medio:** l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

¹⁰⁷ **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.

¹⁰⁸ **Esposizione prevalente dell'immobile:** indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: *Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹⁰⁹ **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.

¹¹⁰ **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.

¹¹¹ **Massimo:** l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

¹¹² **Luminosità dell'immobile:** capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: *Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹¹³ **Minimo:** l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto



	<p>si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.</p>
	<p>114 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.</p>
	<p>115 Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.</p>
	<p>116 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).</p>
	<p>117 Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.</p>
	<p>118 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.</p>
	<p>119 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.</p>
	<p>120 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).</p>
	<p>121 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.</p>
	<p>122 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.</p>
	<p>123 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.</p>
	<p>124 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).</p>
	<p>125 Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.</p>
	<p>126 Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.</p>
	<p>127 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.</p>
	<p>128 Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto</p> <p>Due diligenti: 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</p>
	<p>129 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.</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 <p>Le verifiche effettuate si possono concludere con l'attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.</p>
	<p>130 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.</p>
	<p>131 Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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.
	<p>132 A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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:<ul style="list-style-type: none">- 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.

¹³³ *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 urbane 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.*

¹³⁴ *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.*

¹³⁵ *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.).*

¹³⁶ *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.*

¹³⁷ *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.*

¹³⁸ *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.*

¹³⁹ *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.*

¹⁴⁰ *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.*

¹⁴¹ *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.*

¹⁴² *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.*

