

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. 444/2018

Riunita alla procedura n. ____/____

Giudice delegato:

Dr.ssa Simonetta Bruno

Anagrafica

Creditore procedente

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Esecutato

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Esperto incaricato

Dott.G geom. ALBERTO TOGNI
Via Badazzole n.16 – Montichiari (Bs)
CF. TGN LRT 65D09 F471R
Tel/fax 0309962537
e-Mail: a.togni@studiotogni.it
Pec: alberto.togni@geopec.it
Iscritto all'Albo/Ordine di Brescia nr. 3714



Timbro e firma _____



Date

Nomina dell'esperto :	23/8/2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	18/10/2018
Data della consegna del rapporto di valutazione:	30/01/2019
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	08/3/2019

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1 di 1

Catasto Fabbricati Comune di Puegnago (Bs), contraddistinto alla sez. urb. PUE fg. n.7:

- particella n.4535, sub.13, via Del Rio, snc, piano S1 - T - 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7,5 s.c. mq. 108,rendita catastale Euro 364,10;
- particella n.4535, sub.14, via Del Rio, snc, piano S1 – categoria C/6, classe 2,consistenza mq. 39, .s.c. mq. 44, Rendita Catastale Euro 50,35;

Descrizione sintetica

Gli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione, di proprietà del [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, sono situati nel Comune di Puegnago d/G , via Del Rio n.9, in zona semicentrale di recente urbanizzazione residenziale dotata di ampie strade e zone parcheggio.

L'abitazione con garage pertinenziale in oggetto appartiene ad un edificio composto da totali n. sei villette, distinto catastalmente al fg. n.7, particella n.4535, con i subb. da 1 a 15, edificato nel 2004.

L'abitazione a schiera di testa è dotata di giardino pertinenziale su tre lati delimitato da muretto con ringhiera, accesso pedonale e carraio esclusivi. L'abitazione presenta una forma planimetrica regolare caratterizzata da semplici linee architettoniche, copertura con tetto a capanna, manto in coppi, gronde in muratura intonacata e tinteggiata, così come le facciate, infissi in legno con vetro-camera, antine esterne in legno a pacchetto e portoncino d'ingresso blindato.

L'abitazione oggetto di stima risulta disposta su due piani fuori terra e un piano seminterrato.

Al piano terra, rialzato dalla strada e dal giardino pertinenziale, si trova la zona giorno composta da soggiorno, cottura, bagno, rip., balcone sul lato sud-est e scala interna che conduce al piano primo.

Al piano primo sono distribuite tre camere da letto, disbrigo e bagno.



Al piano seminterrato, collegato da scala interna, si trova un unico ambiente destinato ad autorimessa e locale impianti con accesso dall'esterno.

Le finiture dei piani terra e primo sono le seguenti: pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati, porte interne in legno verniciato, pavimenti in ceramica e legno per le camere, scale con rivestimento in marmo di botticino, impianto elettrico sottotraccia e riscaldamento autonomo con caloriferi in alluminio.

Il piano seminterrato destinato ad autorimessa e accessorio si presenta con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimenti in calcestruzzo, serramenti in metallo e porta basculante in lamiera zincata.

Ubicazione

Comune di Puegnago d/G (BS), via Del Rio, snc.

Identificativi catastali

Catasto Fabbricati, sezione Urbano PUE Foglio n.7, via Del Rio, snc:

- particella n. 4535 - sub. n.13 - categoria A/2 - classe 2 - consistenza vani 7,5 - rendita Euro 364,10;
- particella n. 4535 - sub. n.14 - categoria C/6 - classe 2 - consistenza mq. 39 - rendita Euro 50,35;

Quota di proprietà

1/1 proprietà [REDACTED],

Più probabile valore in libero mercato

Valore complessivo immobili € 236.000,00 (Duecentotrentaseimila/00)

Analisi valori

- abitazione sub.13: € 200.700,00
- autorimessa sub.14: € 35.500,00

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

Valore complessivo immobili € 212.000,00 (Duecentododicimila/00)

Analisi valori

- abitazione sub.13: € 180.300,00
- autorimessa sub.14: € 31.700,00

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile è posizionato in zona residenziale di recente urbanizzazione, la sua posizione è sicuramente un fattore che incide positivamente sul valore da attribuire all'immobile, data la presenza nelle immediate vicinanze di attività economiche, esercizi commerciali, parcheggi. Inoltre, dal sopralluogo effettuato, si è verificato lo stato delle unità, in generale gli immobili si presentano in sufficiente stato di conservazione e manutenzione; l'accesso all'unità abitativa è avvenuto alla presenza della [REDACTED]

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato.

Visti gli immobili ed il complesso in generale, si possono rilevare alcune caratteristiche, fra cui gli ingressi pedonale e carraio esclusivi.

L'intero complesso presenta coerente composizione dei volumi, assenza di vizi costruttivi, posizione tranquilla con comoda viabilità di collegamento.



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina	17
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina	18
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina	18

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato dal proprietario	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	vedi pagina	19
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si	vedi pagina	_____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si	vedi pagina	20
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si	vedi pagina	17

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si	vedi pagina	_____
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si	vedi pagina	_____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Gli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione sono interessati dalle seguenti formalità pregiudizievoli come da certificazione notarile sostituita della certificazione storica ipotecaria redatta dallo Studio Notarile Associato CVP Notaio Giovanni Posio in data 24/7/2018: (copia allegata).

- Ipoteca volontaria iscritta a Salò in data 29/11/2006 ai n.ri 9353/1784, in forza di atto in data 31 ottobre 2006 n. 85146 di rep. a rogito Notaio Chiara Zichichi a favore delle Banca Popolare di Sondrio – Società Cooperativa per Azioni.
- Ipoteca giudiziale iscritta a Salò in data 7/7/2010 ai [REDACTED] a favore di [REDACTED]
- Ipoteca giudiziale iscritta a Salò il 20/11/2017 ai [REDACTED] a favore di [REDACTED]
- Ipoteca giudiziale iscritta a Salò il 11/12/2017 ai [REDACTED] a favore di [REDACTED] e [REDACTED];
- Ipoteca giudiziale iscritta a Salò il 26/01/2018 ai [REDACTED] a favore della “[REDACTED]” [REDACTED];



- Ipoteca giudiziale iscritta a Salò il 01/02/2018 ai n. [REDACTED] a favore di [REDACTED]
- il pignoramento trascritto a Salò il 10/5/2018 ai n. [REDACTED] a favore di [REDACTED]

Si comunica che dagli atti depositati presso il Tribunale di Brescia risultano intervenuti:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Indice

1.	Inquadramento dell'immobile	7
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	11
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 a non opponibili all'acquirente.....	20
6.	Fasi-accertamenti e date delle indagini.....	21
7.	Analisi estimativa	22
8.	Riepilogo dei valori di stima	24
9.	Dichiarazione di rispondenza	24
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	25
11.	Bibliografia.....	26



1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

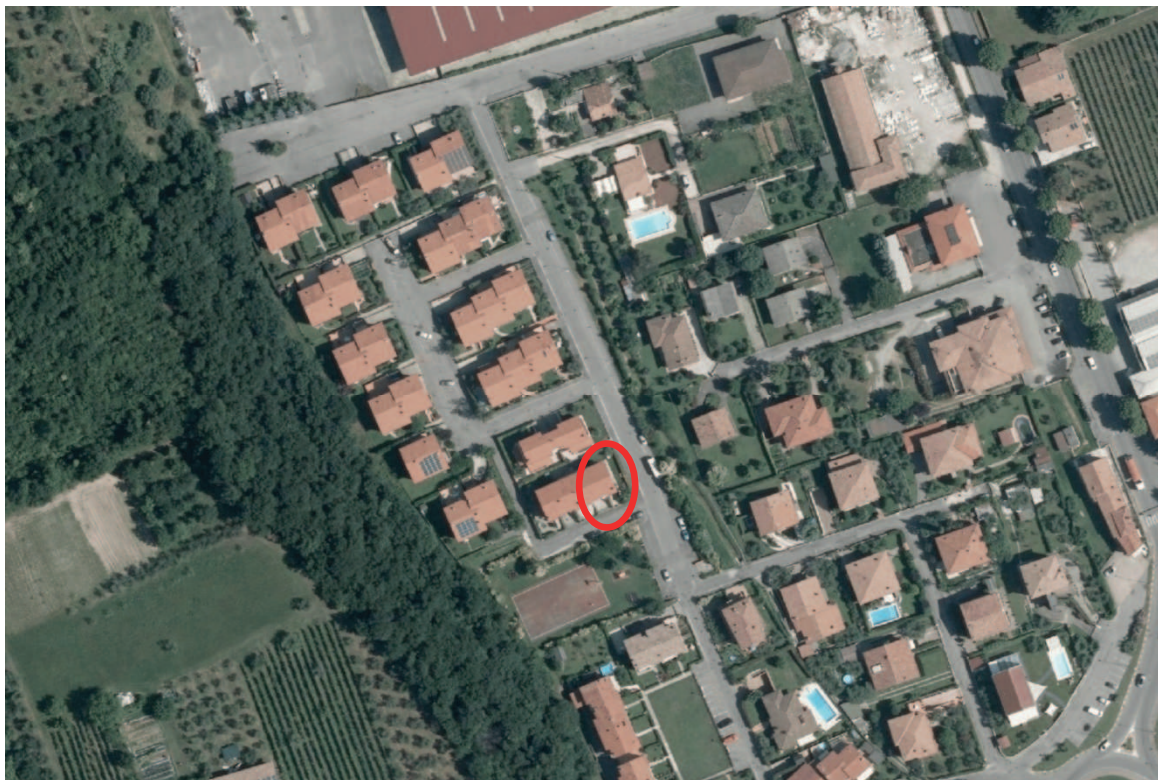
Provincia: BRESCIA
Comune: PUEGNAGO DEL GARDA
Frazione:
Località: -----
Quartiere: -----
Via/Piazza (catastale): VIA DEL RIO
Civico n.: snc
Via (toponomastica): VIA DEL RIO
Civico n.: 9

Zona

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

Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche: SIT provincia di Brescia – Ortofoto –



Fonte delle informazioni catastali: SISTER Agenzia Entrate – Catasto –



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

Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

- Indicare se l'immobile è
- indipendente
- in condominio
- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft¹⁴)
- villa
- villino
- villetta a schiera
 - autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro:

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

Struttura in elevazione : pilastri in c.a. e muratura

Solai : laterocemento



Copertura	: a falde, manto in coppi
Murature perimetrali	: muratura
Coibentazioni/Isolamenti	: presenti per l'abitazione
Divisori tra unità	: muratura
Infissi esterni	: Abitazione con serramenti interni ed esterni in legno tinta legno;
Infissi interni	: Abitazione con portoncino blindato;
Pavimenti e rivestimenti	: ceramica al piano terra, legno al piano primo(abitazione) e cls. (garage)
Impianto riscaldamento	: autonomo a gas con caldaia e caloriferi alluminio
Impianto sanitario	: autonomo
Impianto gas	: esistente
Impianto elettrico	: tradizionale, sottotraccia
Impianto climatizzazione	: non presente
Altri impianti	: non presenti
Allaccio fognatura	: esistente
Fonti rinnovabili	: non presenti.
Finiture esterne	: intonaco tinteggiato
N. totale piani	: n.2 piani fuori terra e n.1 piano seminterrato;
Altro	:

Dimensione¹⁵

- Piccola
- Media
- Grande

Caratteri domanda e offerta¹⁶ Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

Lato venditore

- Privato



- Società
- Cooperativa
- Ente

Forma di mercato¹⁷

- Concorrenza monopolistica¹⁸
- Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
- Oligopolio²⁰
- Monopolio²¹
- Monopolio bilaterale²²

Filtering²³

- Assente
- Up
- Down

Fase del mercato immobiliare²⁴

- Recupero²⁵
- Espansione²⁶
- Contrazione²⁷
- Recessione²⁸

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

L'immobile oggetto di stima è un'abitazione a schiera di testa, disposta su due piani fuori terra e un piano seminterrato, composta da soggiorno con angolo cottura, bagno, ripostiglio e balcone al piano terra con giardino pertinenziale, tre camere da letto, bagno, disimpegno e scala al piano primo. Al piano interrato, accessibile dalla scala interna, si trova l'autorimessa e il locale impianti tecnologici.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario

PUEGNAGO DEL GARDA (BS)

Tipologia Catasto

- Terreni
- Fabbricati

Identificativo

- Sezione PUE
- Foglio 7
- Particella 4535
- Subalterno 13 e 14

Confini

Indicare i confini catastali
(vedasi schede catastali)

Subalterno 13 e 14 in corpo unico (fuori terra)

- Nord/Ovest – fg.7, particella 4535, sub. 15 altra UI
- N / E – fg.7, partic. 4536 via Del Rio
- S / E – fg.7, partic. 5007 via Del Rio
- S / O – fg.7, partic.4535, subb.12, 10 altra UI



Consistenza

- Rilievo: Interno ed esterno
 Solo esterno
- Desunto graficamente da: Diretto in loco Collaboratore:
 Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)
- Data del sopralluogo: 07/11/2018

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Subalterni "1 e 3"

Superficie principale circa m² 105,00

Superfici secondarie

Indice mercantile³⁵

<input checked="" type="checkbox"/> Balcone	m ²	7,32	40 %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta ³⁶	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Taverna ³⁸	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Cantina ³⁹	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m ²	____,____	____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ²	49,00	45 %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ²	____,____	____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva	m ²	153,63	0,10 %
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹ scoperta	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ²	____,____	____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Altro, c.t.	m ²	5,20	0,40 %

Superficie commerciale⁴² (Subb.1 e 3)

m² 147,42



Caratteristiche qualitative

L'immobile in oggetto consiste in un'abitazione a schiera di testa disposta al piano terra/rialzato e primo con garage e accessori al sottostante piano seminterrato e ampia area cortilizia pertinenziale destinata prevalentemente a giardino.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³: PIANO TERRA/RIALZATO, PRIMO (abitativo principale)
PIANO SEMINTERRATO/INTERRATO (accessori all'abitazione)

Ascensore⁴⁴

- Presente
- Assente
- Vetustà dell'ascensore (non verificato)

- N. servizi⁴⁵: 1 Piano terra/rialzato n. 1
- W.c.
 - Lavabo
 - Bidet
 - Doccia
 - Doccia con idromassaggio
 - Vasca
 - Vasca con doccia
 - Vasca con idromassaggio
 - Scaldabagno elettrico
 - Vetustà del bagno: anni 14
- 1 Piano primo n.1
- W.c.
 - Lavabo
 - Bidet
 - Doccia
 - Doccia con idromassaggio
 - Vasca
 - Vasca con doccia
 - Vasca con idromassaggio
 - Scaldabagno elettrico
 - Vetustà del bagno: anni 14

Impianti in dotazione

Riscaldamento Presente: Vetustà (anni): 14
 Assente



Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- Autonomo

Alimentazione:

- metano
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento

Elementi radianti

- radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro

Condizionamento

- Presente: Vetustà (anni):
- Assente

Se presente indicare se

- Totale
- Parziale: Vetustà (anni):

Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente: Vetustà (anni):
- Assente

Elettrico

- Presente: Vetustà (anni): 14
- Assente

Idraulico

- Presente: Vetustà (anni): 14
- Assente

Antifurto

- Presente: Vetustà (anni):
- Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

- Presente: Vetustà (anni):
- Assente

Impianto geotermico

- Presente: Vetustà (anni)



	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Domotica	<input type="checkbox"/> Presente:	Vetustà (anni)
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Manutenzione fabbricato⁴⁶	<input type="checkbox"/> Minimo ⁴⁷	
	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁴⁸	
	<input type="checkbox"/> Massimo ⁴⁹	
Manutenzione unità immobiliare⁵⁰	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo ⁵¹	
	<input type="checkbox"/> Medio ⁵²	
	<input type="checkbox"/> Massimo ⁵³	
Classe energetica	<input type="checkbox"/> Classe desunta dall'ACE/APE	<input type="checkbox"/> A+
		<input type="checkbox"/> A
		<input type="checkbox"/> B
		<input type="checkbox"/> C
		<input type="checkbox"/> D
		<input type="checkbox"/> E
		<input type="checkbox"/> F
		<input type="checkbox"/> G
	<input checked="" type="checkbox"/> Non desumibile	
	<input type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.	
Inquinamento	<input checked="" type="checkbox"/> Atmosferico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
		<input type="checkbox"/> Presente
	<input checked="" type="checkbox"/> Acustico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
		<input type="checkbox"/> Presente
	<input checked="" type="checkbox"/> Elettromagnetico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
		<input type="checkbox"/> Presente
	<input checked="" type="checkbox"/> Ambientale	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
		<input type="checkbox"/> Presente
Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴	<input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁵	
	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁵⁶	
	<input type="checkbox"/> Massimo ⁵⁷	
Luminosità dell'immobile⁵⁸	<input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁹	
	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁶⁰	
	<input type="checkbox"/> Massimo ⁶¹	
Panoramicità dell'immobile⁶²	<input type="checkbox"/> Minimo ⁶³	
	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁶⁴	
	<input type="checkbox"/> Massimo ⁶⁵	



Funzionalità dell'immobile⁶⁶

- Minimo⁶⁷
 Medio⁶⁸
 Massimo⁶⁹

Finiture dell'immobile⁷⁰

- Minimo⁷¹
 Medio⁷²
 Massimo⁷³

3. Audit Documentale e Due Diligence⁷⁴

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia
 Permesso di Costruire
 Denuncia Inizio Attività (DIA)
 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
 Altro
 Pratiche in sanatoria
 Condonò edilizio
 Certificato Abitabilità (richiesta) Presente:
 Assente
Motivo assenza:

Documentazione visionata:

- DIA n.11/03, prot. n.2065 del 20/3/2003, nuova costruzione;
- DIA n.09/04, prot. n. 804 del 02/2/2004, nuova recinzione;
- DIA n.57/04, prot. n.2931 del 22/4/2004, variante a DIA n.11/03;
- Autorizzazione Paesistica prot. n.2479 del 03/4/2004
- Richiesta di agibilità prot. n.3662 del 13/5/2004, manca agibilità o dichiarazione per silenzio assenso.

Fonte documentazione visionata: Comune di Puegnago del Lago (Bs)

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): 31/10/2018

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT Vigente – l'immobile ricade nella seguente zona: "B1 – Ambito residenziale intensivo regolamentato dall'art. 76 del vigente PGT.



Adottato

Convenzione Urbanistica No
 Si

Cessioni diritti edificatori No
 Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No
 Si se Si quali

Vincoli ambientali No
 Si se Si quali

Vincoli paesaggistici No
 Si se Si quali

D.L. n.490 del 29/10/1999 (testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali)

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Dott.G geom. Alberto Togni, iscritto al n. d'ordine dell'Albo degli GEOMETRI – GEOMETRI Laureati della Provincia di BRESCIA al n. 3714, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, 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 catastale⁷⁶

Immobili identificati in mappa al Foglio 7 Sezione Urbana PUE:

particella 4535 Sub. 13 categoria A/2 classe 2 vani 7,5 Rendita € 364,10

particella 4535 Sub. 14 categoria C/6 classe 2 mq. 39 Rendita € 50,35



- Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate- Ufficio provinciale di Brescia - Territorio
 Da siti web: <http://sister.agenziaentrate.gov.it/> per visure catastali
- Elenco documentazione visionata Visura storica Catasto Terreni
 Visura storica Catasto Fabbricati
 Schede catastali
 Elaborato planimetrico di subalternazione
 Elenco immobili
 Estratto mappa
 Tipo Mappale
 Tipo Frazionamento
 Altro

Data verifica catastale 23/10/2018

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Dott.Geom. Alberto Togni, iscritto al n. d'ordine dell'Albo degli GEOMETRI – GEOMETRI Laureati della Provincia di BRESCIA al n. 3714, 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 titolarità⁷⁷

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: compravendita
- Notaio: Dott. Chiara Zichichi
- Data atto: 31 ottobre 2006
- Repertorio: [REDACTED]
- Raccolta: [REDACTED]
- Estremi di trascrizione: [REDACTED]



Titolo di provenienza

- Tipo di atto: compravendita
- Notaio: Dott: Chiara Zichichi
- Data atto: 07/02/2003
- Repertorio: [REDACTED]
- Raccolta: [REDACTED]
- Estremi di trascrizione: [REDACTED]

Quota di proprietà Intera: (1/1)
 Parte:

Usufrutto No
 Si: se Si indicare nominativo

Nuda proprietà No
 Si: se Si indicare nominativo

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

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 da titolo:
 apparenti:

Vincoli No
 Si se Si quali

Oneri No
 Si se Si quali

Pesi No
 Si se Si quali

Gravami No
 Si se Si quali: vedasi pag.20

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero
 Occupato L'immobile risulta occupato [REDACTED]



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

- Tipo di contratto
- €/anno
- Rata
- Durata in anni
- Scadenza contratto
- Estremi registrazione

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

- Sì
- No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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

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

Vincolo paesaggistico: D.L. n.490 del 29/10/1999 (testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali)

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

Gli immobili oggetto di relazione risultano intestati per l'intero al signor [REDACTED] liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria iscritta a Salò in data [REDACTED], in forza di atto in data 31 ottobre [REDACTED] a rogito Notaio Chiara Zichichi a favore delle [REDACTED].
- Ipoteca giudiziale iscritta a Salò in data [REDACTED] a favore di [REDACTED].
- Ipoteca giudiziale iscritta a Salò il 20/11/2017 a [REDACTED], a favore [REDACTED].
- Ipoteca giudiziale iscritta a Salò il 11/12/2017 ai n. [REDACTED] favore di [REDACTED].
- Ipoteca giudiziale iscritta a Salò il 26/01/2018 a [REDACTED] a favore dell' [REDACTED].
- Ipoteca giudiziale iscritta a Salò il 01/02/2018 a [REDACTED], a favore di [REDACTED].



- il pignoramento trascritto a Salò il 10/5/2018 ai [REDACTED], favore di [REDACTED]

Si comunica che dagli atti depositati presso il Tribunale di Brescia risultano intervenuti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

6. Fasi-accertamenti e date delle indagini

- 18/10/2018 – Tribunale di Brescia – Giuramento presso il Tribunale di Brescia
- 25/10/2018 – Comune di Puegnago del Garda per richiesta di accesso agli atti amministrativi
- 08/10/2018, 23/10/2018 – Accesso telematico all'Agenzia delle Entrate/Servizi Catastali –Visure Catastali e Richiesta Planimetria, visure ipotecarie.
- 26/10/2018 _ Accesso all'Agenzia delle Entrate per richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente il pignoramento
- 31/10/2018 – Comune di Puegnago del Garda – accesso agli atti ufficio tecnico comunale
- 31/10/2018– Comune di Puegnago del Garda – sopralluogo presso il sito oggetto di perizia (immobile non accessibile)
- 26/10/2018 _ Invio all'esecutato richiesta di sopralluogo con posta raccomandata
- 07/11/2018 – Comune di Puegnago del Garda sopralluogo presso gli immobili, con accesso all'interno dei locali, alla presenza della [REDACTED]
- 16/01/2019 _ recuperato atto di compravendita dal notaio Zichichi in quanto non presente nel fascicolo
- 30/01/2019 – invio Telematico Perizia di Stima al Tribunale di Brescia



7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

Assunzioni limitative

Nessuna assunzione limitativa in particolare.

Condizioni limitative

Nessuna condizione limitativa in particolare.



Verifica del migliore e più conveniente uso⁷⁹ (HBU_ Highest and Best Use)

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

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

Metodo del confronto

MCA⁸⁰ con nr. 3 immobili comparabili

Sistema di Stima⁸¹

MCA + Sistema di Stima con nr.comparabili

Sistema di ripartizione⁸²

Analisi di regressione⁸³ semplice con nr. dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. dati campione

Finanziario⁸⁴

Capitalizzazione diretta⁸⁵

Capitalizzazione finanziaria⁸⁶

Analisi del flusso di cassa scontato⁸⁷

Dei costi⁸⁸



8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 / 1

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio n.7 Sezione Urbana PUE:

Particella n.4535 Subalterno n.13 - cat. A/2 Classe 2 vani 7,5 rendita € 364,10

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **200.700,00** diconsi Euro Duecentomilasettecento/00 (**vedasi analisi estimativa allegato I**);

Particella n.4535 Subalterno n.14 - cat. C/6 Classe 2 mq.39 rendita € 50,35

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **35.300,00** diconsi Euro Trentacinquemilatrecento/00 (**vedasi analisi estimativa allegato I**);

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in complessivi € **212.000,00** diconsi Euro Duecentododicimila/00 (**vedasi analisi estimativa allegato II**), come segue:

- abitazione sub.13: € 180.300,00
- autorimessa sub.14: € 31.700,00

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

9. Dichiarazione di rispondenza


Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, Dott.Giom. ALBERTO TOGNI, iscritto al n. d'ordine dell'Albo dei Geometri – Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n. 3714, 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: 29/01/2019

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
3. Elaborato fotografico degli esterni (allegato III)
4. Elaborato fotografico degli interni (allegato III)
5. Mappa della città (allegato III)
6. Estratto mappa catastale
7. Schede catastali, elaborato planimetrico, elenco subalterni
8. Visure catastali
9. Nota Agenzia delle Entrate
10. Relazione Notarile
11. Atti abilitativi
12. Titolo di provenienza
13. Estratto di matrimonio



11. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

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

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

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

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

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

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

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

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

Pubblicazioni OMI

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e provincia rilevati dalla borsa immobiliare di Brescia – ProBrixia, Camera di Commercio Brescia



Note di riferimento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹⁴ *Loft: può essere anche un attico.*

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

³⁵ *Rapporto mercantile superficario (π)*: riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) π_i di una superficie secondaria generica x_i (con $i=2,3,\dots,k$) e il prezzo unitario (o marginale) π_1 della superficie principale x_1 nel modo seguente: $\pi = \pi_i : \pi_1$

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

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

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

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

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

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

⁴² *Superficie commerciale*: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S_1 e le superfici secondarie S_i , in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$

⁴³ *Livello di piano*: indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-1, -2, ecc) al piano terra - rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).

⁴⁴ *Ascensore*: indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.i. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espressa in anni.

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

⁴⁶ *Manutenzione del fabbricato*: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴⁷ *Minimo*: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.

⁴⁸ *Medio*: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).

⁴⁹ *Massimo*: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

⁵⁰ *Manutenzione unità immobiliare*: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

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

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

⁵³ *Massimo*: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

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

⁵⁵ *Minimo*: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.



⁵⁶ *Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.*

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

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

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

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

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

⁶² *Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

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

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

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

⁶⁶ *Funzionalità dell'immobile: disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

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

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

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

⁷⁰ *Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

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

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

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

⁷⁴ *Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto. Due diligence: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento.*

⁷⁵ *Legittimità edilizia – urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati.*

- *Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica)*

Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)

Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche

Analisi della documentazione ante '67

Verifica delle tavole progettuali

Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali

Le verifiche effettuate si possono concludere con l'attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.

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

⁷⁷ *Verifica della titolarità: Lo scopo è quello di analizzare tutti i documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolare modo si tratta di analizzare:*

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

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

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

Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio)

Eventuali controversie in atto.

⁷⁸ *A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:*

contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;

atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali;

domande giudiziali che possono essere di pregiudizio degli acquirenti da distinguersi in:

dirette ad incidere sull'atto di provenienza (nullità, annullamento, dichiarazione di simulazione ecc.);

che esprimono qualche pretesa all'immobile (rispetto delle distanze, costituzione di servitù ecc.);



- atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato;
- oneri condominiali relativi a spese condominiali non pagate per prestazioni maturate dopo l'acquisto;
- fondi patrimoniali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale;
- altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) rilevabili dagli atti di provenienza.

⁷⁹ *Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)*: le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.

La scelta del più conveniente e miglior uso, avviene alle seguenti condizioni e verifiche:

- vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;
- vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;
- vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;
- vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.

⁸⁰ *Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA)*: rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

⁸¹ *Sistema di stima*: tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il procedimento di stima è normalmente utilizzato per determinare il valore delle caratteristiche inestimabili detti prezzi edonici (panoramicità, inquinamento, affacci, ecc.).

⁸² *Sistema di ripartizione*: è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. Ove le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiali. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiali si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.

⁸³ *Analisi di regressione*: questa procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (mass appraisal) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro. Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione. Per regressione si intende la dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente). Questo modello mira a spiegare la relazione di tipo causa-effetto esistente tra l'insieme delle variabili fisiche (es. superfici), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato.

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

⁸⁵ *Capitalizzazione diretta (Direct capitalization)*: permette di determinare il Valore di un immobile attraverso la formula $V = R / i$ dove R è il reddito netto (o lordo) normale e continuativo che può fornire l'immobile e i è il saggio di capitalizzazione netto (o lordo); il saggio di capitalizzazione non è un grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.

⁸⁶ *Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization)*: stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi variabili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.

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

⁸⁸ *Metodo dei costi*: determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.

