

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. 880/2018

G.O.T.

Giudice delegato:

Liana Dr.ssa Zaccara

Simonetta Maria Letizia Dr.ssa Bruno

Anagrafica

Creditori procedenti:

C.A.F. S.P.A.
Con sede in Roma
Piazza SS Apostoli, 73
C.f.: 08010981002

Rappresentato dagli Avvocati

Alessandro Dott. Garrione
Paolo Dott. Manzato
Con Studio in Viale Lazio, 9
Comune di Milano (MI)

Andrea Dott. Aletto
Con Studio in Via Armando Diaz, 13/C
Comune di Brescia (BS)

Tel 02/36694700 Fax 02/36694719
PEC mail: alessandro.garrione@milano.pecavvocati.it

Esecutato:

OMISSIS
residente in OMISSIS
Comune di OMISSIS
C.f.: OMISSIS

Esperto incaricato

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

Timbro e firma _____



Date

Nomina dell'esperto : 18/03/2019
 Conferimento d'incarico di stima e giuramento : 26/03/2019
 Data della consegna del rapporto di valutazione : 28/05/2019
 Udienda per la determinazione della modalità di vendita : 26/06/2019

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento in pessimo stato di manutenzione sito al piano terra con soffitta raggiungibile dalla scala esterna comune al complesso in un condominio composto da otto appartamenti e dodici posti auto, privo di amministratore condominiale, disposto su 4 piani fuori terra, che necessita di interventi imminenti di manutenzione. L'unità ha accesso pedonale dal cortile comune e carraio da Via L. Azzi. La zona è prettamente residenziale, nel centro del Comune di Ospitaletto, ben servita dai collegamenti stradali e dai servizi.

Ubicazione **OSPITALETTO (BS), via Luigi Azzi n° 20**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 3 - particella 648 sub 21**

Intestazione: **OMISSIS**
 Nato in OMISSIS il OMISSIS
 Residente in OMISSIS
 Comune di OMISSIS
 C.f.: OMISSIS

Quota di possesso 1/1
 Diritto di Proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato: € 30'400,00
diconsi euro trentamilaquattrocento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 28'000,00
diconsi euro ventottomila/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Si ritiene di scarsa commerciabilità essendo l'immobile in pessimo stato di manutenzione e conservazione e in un condominio che necessita anch'esso di interventi migliorativi nonostante sia situata nel centro del paese e ben servito.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 13

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 15

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____



Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 17
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 16
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____

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

Dati ricavati dal fascicolo e da ispezioni ipotecarie:

- TRASCRIZIONE a Brescia del 08/08/2001 Reg. Gen. 31568 Reg. Part. 20580 – ATTO DI COMPRAVENDITA del 19/07/2001 Rep. 73070 Racc. 20948 del Notaio Mario Mistretta a favore del sig. OMISSIS contro i sig.ri OMISSIS e OMISSIS gravante sull'immobile sito nel Comune di Ospitaletto.
- ISCRIZIONE a Brescia del 08/08/2001 Reg. Gen. 31569 Reg. Part. 7530 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO con atto del 19/07/2001 Rep. 73071 del Notaio Mario Mistretta contro il sig. OMISSIS gravante sull'immobile sito nel Comune di Ospitaletto. (CANCELLAZIONE TOTALE).
- TRASCRIZIONE a Brescia del 06/10/2007 Reg. Gen. 54374 Reg. Part. 31536 – ATTO DI COMPRAVENDITA del 18/09/2007 Rep. 35671 Racc. 14150 del Notaio Fabrizio Santosuosso a favore del sig. OMISSIS contro il sig. OMISSIS gravante sull'immobile sito nel Comune di Ospitaletto.
- ISCRIZIONE a Brescia del 06/10/2007 Reg. Gen. 54375 Reg. Part. 13707 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO con atto del 18/09/2007 Rep. 35672 Racc. 14151 del Notaio Fabrizio Santosuosso a favore della Meliorbanca Spa con sede in Milano c.f. 00651540585 contro il sig. OMISSIS per un importo di € 240'000,00 gravante sull'immobile sito nel Comune di Ospitaletto.
- TRASCRIZIONE del 30/10/2018 Reg. Gen. 47317 Reg. Part. 30082 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Artemisia Spv S.r.l. con sede in Conegliano (BS) contro il sig. OMISSIS con atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Brescia in data 25/09/2018 Rep. n. 10760 gravante sull'immobile oggetto di stima.



Indice

1.	Inquadramento dell'immobile	5
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	8
3.	Audit documentale e Due Diligence	12
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica	12
3.2	Rispondenza catastale	14
3.3	Verifica della titolarità	16
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	17
5.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente	17
6.	Fasi-accertamenti e date delle indagini	17
7.	Analisi estimativa	17
8.	Riepilogo dei valori di stima	19
9.	Dichiarazione di rispondenza	20
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	21
11.	Note di riferimento	22



1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

<input checked="" type="checkbox"/> Provincia	:	Brescia
<input checked="" type="checkbox"/> Comune	:	Ospitaletto CAP 25035
<input type="checkbox"/> Frazione	:	
<input type="checkbox"/> Località	:	
<input type="checkbox"/> Quartiere	:	
<input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza	:	Via Luigi Azzi
<input checked="" type="checkbox"/> Civico n.	:	20

Zona

<input checked="" type="checkbox"/> Urbana	<input checked="" type="checkbox"/> Centrale
	<input type="checkbox"/> Semicentrale
	<input type="checkbox"/> Periferica

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile³

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

Tipologia immobiliare⁶

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo⁷
- ristrutturato⁸
- seminuovo⁹
- usato¹⁰
- rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- complesso artigianale
- fabbricato a corte (n. 8 appartamenti)
- fabbricato a palazzina

Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

- magazzino con utilizzo laboratorio
- appartamento Piano Terra e soffitta
- appartamento (loft¹⁴)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimesse (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- scuola materna



Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : cemento armato e muratura |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai | : latero cemento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura | : a tetto con struttura in travi in c.a. e tavelloni in laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali | : muratura |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità | : laterizio e laterizio/cemento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni | : serramenti in legno con vetro semplice, tapparelle e portoncino in legno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni | : legno tamburato e legno tamburato con vetro nel bagno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : ceramica nella zona giorno e nel bagno, scaglie di marmo nella camera principale, parquet nella ex cucina e battuto cls nella soffitta |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : autonomo con caloriferi in alluminio non funzionante |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario | : A.C.S. funzionante |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas | : da rete (cucina) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico | : ad incasso |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne | : intonaco ammalorato da ritinteggiare |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani | : 4 fuori terra |
| <input checked="" type="checkbox"/> Dimensione ¹⁵ | <input checked="" type="checkbox"/> Piccola
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Grande |



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE¹⁶

Descrizione sintetica dell'immobile staggito¹⁷: L'appartamento è sito al piano terra, facente parte di un fabbricato a corte all'interno del quale sono state ricavate otto unità residenziali, con ingresso pedonale dal cortile interno comune prospiciente sulla Via Azzi. L'unità immobiliare non ha subito nel tempo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione e necessita di interventi quali: tinteggiatura, rifacimento pavimentazione, sostituzione porte interne e rifacimento bagno (pavimento, rivestimento e sanitari). Attualmente la caldaia produce solo acqua calda sanitaria ma non funziona il riscaldamento.

All'unità si accede dall'ingresso e disimpegno di 10,10 mq che si affaccia sul cortile comune, alla cui sinistra è presente un ripostiglio (ex cucina) di 7,88 mq ed il soggiorno con angolo cottura di 20,32 mq, mentre sulla destra il bagno di 3,86 mq e la camera matrimoniale di 16,17 mq.

La soffitta di 28,62 mq con altezza media pari a 1,95 m, accessibile dalla scala esterna comune è posizionata nel sottotetto dell'ala est del complesso ed è gravata, in parte, da servitù di passaggio a favore delle altre soffitte poste nell'ala nord. Si precisa che il cortile prospiciente la facciata nord d'ingresso è delimitato per una profondità di 1.15 m, da una ringhiera metallica con cancellino di accesso, che è utilizzata come esclusiva dell'appartamento, anche se nell'elaborato grafico catastale fa parte della più ampia corte comune e pertanto non è stata considerata esclusiva nella valutazione finale.

Identificazione catastale¹⁸

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario | Ospitaletto (BS) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni
<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo appartamento | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT
<input checked="" type="checkbox"/> Foglio 3
<input checked="" type="checkbox"/> Particella 648
<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 21 |

Confini appartamento

Indicare i confini catastali

- | | |
|---|----------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Sud | adiacente altro fabbricato |
| <input checked="" type="checkbox"/> Est | Vano scala comune |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nord | Cortile interno comune |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ovest | adiacente altro fabbricato |
| <input checked="" type="checkbox"/> inferiore | terrapieno |
| <input checked="" type="checkbox"/> superiore | altra unità immobiliare |

Consistenza

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input checked="" type="checkbox"/> Interno
<input type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco | <input type="checkbox"/> Collaboratore |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo | 24/04/2019 |
| <input type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | <input type="checkbox"/> Planimetria catastale
<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)
<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |



Criterio di misurazione	<input checked="" type="checkbox"/> SEL ¹⁹	- Superficie Esterna Lorda
	<input type="checkbox"/> SIL ²⁰	- Superficie Interna Lorda
	<input type="checkbox"/> SIN ²¹	- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

	m ²	Superficie	Indice mercantile ²²	= m ²	Totale
Superficie principale	m ²	72,28	100 %	= m ²	72,28
Superficie secondarie					
<input checked="" type="checkbox"/> soffitta	m ²	28,62	20 %	= m ²	5,72

Superficie commerciale²³

m² 78,00

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Livello di piano ²⁴ | Terra |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ascensore ²⁵ | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente non necessario |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. servizi ²⁶ 1 (da rifare) | <input checked="" type="checkbox"/> WC 1
<input checked="" type="checkbox"/> Lavabo 1
<input checked="" type="checkbox"/> Bidet 1
<input checked="" type="checkbox"/> Doccia 1
<input type="checkbox"/> Vasca |

Impianti in dotazione

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Riscaldamento | <input checked="" type="checkbox"/> Presente: caldaia ma non funzionante (solo A.C.S.)
<input type="checkbox"/> Assente: |
|---|---|

Se presente indicare la tipologia

- | |
|--|
| <input type="checkbox"/> Centralizzato |
| <input checked="" type="checkbox"/> Autonomo |

Alimentazione:

- | |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> metano |
| <input type="checkbox"/> gas |
| <input type="checkbox"/> olio combustibile |
| <input type="checkbox"/> elettrico |
| <input type="checkbox"/> pompa di calore |
| <input type="checkbox"/> biocombustibili |
| <input type="checkbox"/> teleriscaldamento |



	Elementi radianti
	<input checked="" type="checkbox"/> radiatori in alluminio
	<input type="checkbox"/> split a parete
	<input type="checkbox"/> aria
<input checked="" type="checkbox"/> Condizionamento	<input type="checkbox"/> Presente:
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente:
	Se presente indicare se
	<input type="checkbox"/> Totale
	<input type="checkbox"/> Parziale:
<input checked="" type="checkbox"/> Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente: ad incasso
	<input type="checkbox"/> Assente
<input checked="" type="checkbox"/> Idraulico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente: A.C.S.
	<input type="checkbox"/> Assente
<input checked="" type="checkbox"/> Antifurto	<input type="checkbox"/> Presente:
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente:
<input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato ²⁷	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo ²⁸
	<input type="checkbox"/> Medio ²⁹
	<input type="checkbox"/> Massimo ³⁰
<input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare ³¹	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo ³²
	<input type="checkbox"/> Medio ³³
	<input type="checkbox"/> Massimo ³⁴
<input checked="" type="checkbox"/> Classe energetica	<input type="checkbox"/> Classe energetica
	<input checked="" type="checkbox"/> Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia
	<input type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.
<input checked="" type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile ³⁵	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo ³⁶
	<input type="checkbox"/> Medio ³⁷
	<input type="checkbox"/> Massimo ³⁸



-
- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile ³⁹ | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo ⁴⁰ |
| | <input type="checkbox"/> Medio ⁴¹ |
| | <input type="checkbox"/> Massimo ⁴² |
|
 | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile ⁴³ | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo ⁴⁴ |
| | <input type="checkbox"/> Medio ⁴⁵ |
| | <input type="checkbox"/> Massimo ⁴⁶ |
|
 | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile ⁴⁷ | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo ⁴⁸ |
| | <input type="checkbox"/> Medio ⁴⁹ |
| | <input type="checkbox"/> Massimo ⁵⁰ |
|
 | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture dell'immobile ⁵¹ | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo ⁵² |
| | <input type="checkbox"/> Medio ⁵³ |
| | <input type="checkbox"/> Massimo ⁵⁴ |



3. Audit documentale e Due Diligence⁵⁵

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁵⁶

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato principale anteriore 01/09/1967 :
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :
- Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :
- Fabbricato principale posteriore 01/09/1967 : costruito tra il 1967 e il 1969
- Fabbricato ricostruito e ampliato :

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza di Costruzione n. 70 del 15/12/1966 P.E. n. 1019 (costruzione nuovo fabbricato)
- Variante autorizzata con lettera prot. 3040 del 16/10/1969
- Certificato Abitabilità Presente: rilasciato dal Comune in data 24/10/1969 n. 1019 di Pratica Edilizia con allegato grafico.
 Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Ospitaletto
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 14/05/2019

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT Vigente: Nuclei di Antica Formazione
- Convenzione Urbanistica No
 Si
- Cessioni diritti edificatori No
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

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



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Marco geom. Arosio C.F.=RSAMRC64C13B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3972, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ospitaletto (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per la seguente motivazione:

- semplice spostamento porta interna di accesso all'originario vano cucina.

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

No, perché

Sì, la sanatoria delle difformità rilevate sarà rilasciata previa verifica urbanistica con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Ospitaletto Per l'espletamento della pratica edilizia ed il pagamento dell'oblazione per le irregolarità sopra illustrate, si quantifica un importo sommario ed indicativo e non probatorio di € 1'500/00 (diconsi euro millecinquecento/00). Gli imponibili per la sistemazione delle opere difformi rilevate si intendono orientativi e approssimativi, comprensivi di IVA ed eventuali oneri accessori.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi. La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



3.2 Rispondenza catastale⁵⁷

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 3 particella 648

Sub. 21 Zona Censuaria 1 categoria A/3 classe 2 consistenza 4 vani Sup. Catastale: Totale 71 mq
Rendita € 107,42

Parti comuni: cortile e vano scala comune anche ad altre unità immobiliari.

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

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

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 01/04/2019



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Marco geom. Arosio C.F.=RSAMRC64C13B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3972, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
- Modifiche interne per inserimento del prolungamento del cavedio nella camera e spostamento dell'angolo cottura nella zona giorno.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: l'ammontare del costo di variazione delle schede catastali si quantifica in un importo sommario ed indicativo di € 500,00 (diconsi euro cinquecento/00). Tutti gli imponibili riportati per la sistemazione delle pratiche catastali si intendono orientativi e approssimativi, comprensivi di IVA ed eventuali oneri accessori La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



3.3 Verifica della titolarità⁵⁸

Titolo di provenienza a favore del sig. OMISSIS contro i sig.ri OMISSIS e OMISSIS

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Mario Dott. Mistretta
- Data atto : 19 luglio 2001
- Repertorio : 73070
- Raccolta : 20948
- Estremi Registrazione : Brescia 2 il 02/08/2001 al n. 10584 serie 2V
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/08/2001 ai nn. 31563/20580

Inquadramento della titolarità a favore del sig. OMISSIS contro il sig. OMISSIS

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Fabrizio Dott. Santosuosso
- Data atto : 18/09/2007
- Repertorio : 35671
- Raccolta : 14150
- Estremi Registrazione :
- Estremi Trascrizione : Brescia il 06/10/2007 ai nn. 54374/31536

- Quota di proprietà Intera [1/1]
 Parte: indicare la quota [/]
- Usufrutto No
 Si se Si indicare il nominativo
- Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù apparenti: diritto di passaggio gravante sulla soffitta a favore delle soffitte nell'ala Nord/Est del complesso
- Vincoli No
 Si se Si quali
- Oneri No
 Si Spese catastali ed edilizie
- Pesì No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato dall'affittuario con famiglia

Tipo di contratto: 4+4 anni

€/anno: € 3'600,00

Rata: € 300,00

Durata in anni: 4 anni

Scadenza contratto: 25/06/2022

Registrazione contratto: Agenzia delle Entrate di Brescia 2 il 02/07/2018

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

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri :

- Spese regolarizzazione edilizia pari a € 1'500,00 (millecinquecento/00)

- Spese regolarizzazione catastale pari a € 500,00 (cinquecento/00)

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

- ISCRIZIONE a Brescia del 06/10/2007 Reg. Gen. 54375 Reg. Part. 13707 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO con atto del 18/09/2007 Rep. 35672 Racc. 14151 del Notaio Fabrizio Santosuosso a favore della Meliorbanca Spa con sede in Milano c.f. 00651540585 contro il sig. OMISSIS per un importo di € 240'000,00 gravante sull'immobile sito nel Comune di Ospitaletto.

- TRASCRIZIONE del 30/10/2018 Reg. Gen. 47317 Reg. Part. 30082 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Artemisia Spv S.r.l. con sede in Conegliano (BS) contro il sig. OMISSIS con atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Brescia in data 25/09/2018 Rep. n. 10760 gravante sull'immobile oggetto di stima.

6. Fasi-accertamenti e date delle indagini

-Nomina CTU da parte del tribunale: 18/03/2019

-Conferimento incarico: 26/03/2019

-Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 01/04/2019

-Verifica titolarità (richiesta atto tramite mail Not. Fabrizio Santosuosso): 01/04/2019

-Sopralluogo per rilievo unità immobiliari: 24/04/2019

-Accesso atti Comune di Ospitaletto: 14/05/2019

-Verifica ipotecarie sito web Agenzia Entrate: 01/04/2019

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni



valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

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

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

Assunzioni limitative

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

Condizioni limitative

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

Verifica del migliore e più conveniente uso⁶⁰ (HBU_ Highest and Best Use)

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

Si



No

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

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

Metodo del confronto

- MCA⁶¹ con nr. comparabili
- Sistema di Stima⁶²
- MCA + Sistema di Stima con nr. 3 comparabili
- Sistema di ripartizione⁶³
- Analisi di regressione semplice⁶⁴ con nr. ____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Finanziario⁶⁵

- Capitalizzazione diretta⁶⁶
- Capitalizzazione finanziaria⁶⁷
- Analisi del flusso di cassa scontato⁶⁸

Dei costi⁶⁹

8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa alla Sez. NCT Foglio 3 Mappale 648

Sub. 21 Z.C. 1 categoria A/3 classe 2 consistenza 4 vani Sup. Catastale: Totale 71 mq Rendita € 107,42

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 30'400,00 diconsì Euro trentamilaquattrocento/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 € 28'000,00 diconsì Euro ventottomila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "I")

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

Note

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

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

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



9. Dichiarazione di rispondenza

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

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

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato 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: 22 maggio 2019

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

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



11. Note di riferimento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹⁴ *Lofi: può essere anche un attico.*

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

¹⁶ *Dato immobiliare: è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo. Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.*

¹⁷ *Descrizione sintetica: inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei vani principali, dei bagni/servizi igienici e di tutte le superfici accessorie esclusive che compongono l'immobile da valutare.*



¹⁸ *Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.*

¹⁹ *Superficie Esterna Lorda (SEL): Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.*

²⁰ *Superficie Interna Lorda (SIL): Per superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento*

²¹ *Superficie Interna Netta (SIN): Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.*

²² *Rapporto mercantile superficiario (π): riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) p_i di una superficie secondaria generica x_i (con $i=2,3,\dots,k$) e il prezzo unitario (o marginale) p_1 della superficie principale x_1 nel modo seguente: $\pi = p_i : p_1$*

²³ *Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S_1 e le superfici secondarie S_i , in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$*

²⁴ *Livello di piano: indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-1, -2, ecc) al piano terra – rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).*

²⁵ *Ascensore: indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.i. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espressa in anni.*

²⁶ *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

²⁷ *Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

²⁸ *Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.*

²⁹ *Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).*

³⁰ *Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*

³¹ *Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

³² *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

³³ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

³⁴ *Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*

³⁵ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

³⁶ *Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.*



³⁷ *Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.*

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

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

⁴⁰ *Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*

⁴¹ *Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*

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

⁴³ *Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

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

⁴⁵ *Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.*

⁴⁶ *Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.*

⁴⁷ *Funzionalità dell'immobile: disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁴⁸ *Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.*

⁴⁹ *Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.*

⁵⁰ *Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.*

⁵¹ *Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

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

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

⁵⁴ *Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.*

⁵⁵ *Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto Due diligence: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento*

⁵⁶ *Legittimità edilizia – urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati.*

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



- *Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)*
 - *Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche*
 - *Analisi della documentazione ante' 67*
 - *Verifica delle tavole progettuali*
 - *Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali*
- Le verifiche effettuate si possono concludere con l'attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.*

⁵⁷ *Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle 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.*

⁵⁸ *Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:*

- *La provenienza e titolarità (rogito notarile, successione ecc.)*
- *La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive)*
- *La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati)*
- *Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio)*
- *Eventuali controversie in atto.*

⁵⁹ *A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:*

- *contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;*
- *atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;*
- *vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali;*
- *domande giudiziali che possono essere di pregiudizio degli acquirenti da distinguersi in:*
- *dirette ad incidere sull'atto di provenienza (nullità, annullamento, dichiarazione di simulazione ecc.),*
- *che esprimono qualche pretesa all' immobile (rispetto delle distanze, costituzione di servitù ecc.),*
- *atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato;*
- *oneri condominiali relativi a spese condominiali non pagate per prestazioni maturate dopo l'acquisto;*
- *fondi patrimoniali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale;*
- *altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) rilevabili dagli atti di provenienza.*

⁶⁰ *Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.*

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

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

⁶¹ *Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA): rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.*

⁶² *Sistema di stima: tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il procedimento di stima è normalmente utilizzato per determinare il valore delle caratteristiche inestimabili detti prezzi edonici (panoramicità, inquinamento, affacci, ecc.).*

⁶³ *Sistema di ripartizione: è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. Ove le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle*



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

⁶⁴ *Analisi di regressione: questa procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (mass appraisal) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro. Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione. Per regressione si intende la dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente). Questo modello mira a spiegare la relazione di tipo causa-effetto esistente tra l'insieme delle variabili fisiche (es. superfici), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato.*

⁶⁵ *Metodo finanziario: consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l'immobile oggetto di stima. La ricerca dei redditi deve essere fatta sul mercato attraverso la verifica dei canoni di locazione di immobili simili a quelli oggetto di stima.*

⁶⁶ *Capitalizzazione diretta (Direct capitalization): permette di determinare il Valore di un immobile attraverso la formula $V = R / i$ dove R è il reddito netto (o lordo) normale e continuativo che può fornire l'immobile e i è il saggio di capitalizzazione netto (o lordo); il saggio di capitalizzazione non è un grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.*

⁶⁷ *Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization): stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi variabili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.*

⁶⁸ *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis – DCF) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.*

⁶⁹ *Metodo dei costi : determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.*

