

# 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

PER IMMOBILI RESIDENZIALI

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 957/2018

Riunita alla procedura n. \_\_\_\_/\_\_\_\_

Giudice delegato: **Dott. Alessandro Pernigotto**

# LOTTI e PROBLEMATICHE

## LOTTI:

LOTTO	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	Valore mercato	Valore realizzo
01	Travagliato (Bs) Vicolo delle Stelle, 2	NCT fg. 14 map. 373 sub 4 - A/2	€ 117.500,00	€ 94.000,00
02	Travagliato (Bs) Vicolo delle Stelle, 2	NCT fg. 14 map. 381 sub 17 - C/6	€ 4.500,00	€ 3.600,00

## PROBLEMATICHE:

### IRREGOLARITA' EDILIZIE:

sono state riscontrate difformità tra quanto rappresentato nelle tavole di progetto allegate ai titoli abilitativi reperiti presso l'ufficio tecnico comunale e la situazione dei luoghi. Nello specifico per quanto riguarda l'alloggio (Lotto 01) si è riscontrato la mancanza della tramezza di separazione tra il locale cottura ed il soggiorno/pranzo, quella nella bocca di lupo in lato est del locale soggiorno/pranzo e quella del vano doccia nel servizio igienico. L'alloggio non è dotato del certificato di abitabilità.

Per quanto riguarda il posto auto coperto (Lotto 02) presso l'ufficio tecnico del comune non è stato reperito alcun titolo abilitativo.

### IRREGOLARITA' CATASTALI:

Nell'immobile, identificato con il mappale 373 subalterno 4 (Lotto 01) sono state riscontrate difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale e la situazione dei luoghi. Nello specifico si è riscontrato la mancanza della tramezza di separazione tra il locale cottura ed il soggiorno/pranzo, quella nella bocca di lupo in lato est del locale soggiorno/pranzo e quella del vano doccia nel servizio igienico.



**Anagrafica**

Creditore procedente:

**OMISSIS**

Con sede in **OMISSIS**  
Piazza **OMISSIS**  
P.Iva **OMISSIS**  
C.f. **OMISSIS**

Sig. \_\_\_\_\_  
In qualità di \_\_\_\_\_  
Residente in \_\_\_\_\_  
Via \_\_\_\_\_

Rappresentato dall' Avvocato

**PIERLUIGI TIRALE**

Con Studio in Via **MORETTO N° 12**  
Comune di **BRESCIA 25121**  
Tel + 39 **030 46131**  
Fax+ 39 **030 292429**  
E mail **[pierluigitirale@brescia.pecavvocati.it](mailto:pierluigitirale@brescia.pecavvocati.it)**

Esecutati:

**OMISSIS**

residente in **OMISSIS**  
Via **OMISSIS**  
P.Iva \_\_\_\_\_  
C.f. **OMISSIS**

E

**OMISSIS**

residente in **OMISSIS**  
Vicolo **OMISSIS**  
P.Iva \_\_\_\_\_  
C.f. **OMISSIS**

Rappresentato dall' Avvocato

\_\_\_\_\_  
Con Studio in Via \_\_\_\_\_  
Comune di \_\_\_\_\_  
Tel + 39 \_\_\_\_\_  
Fax+ 39 \_\_\_\_\_  
E mail \_\_\_\_\_



Intervenuti alla data di stima

<b>OMISSIS</b>	
Con sede in	<b>OMISSIS</b>
Via	<b>OMISSIS</b>
P.Iva	<b>OMISSIS</b>
C.f.	<b>OMISSIS</b>

Con sede in
Via
P.Iva
C.f.

Esperto incaricato

<b>DOTT. ING. ROBERTO LODA</b>	
Via	<b>MONTELLO n° 26v</b>
Città	<b>25128 BRESCIA</b>
CF	<b>LDORRT59P23B157P</b>
P.IVA	<b>02121780171</b>
Tel	<b>+39030301848</b>
Fax	<b>+390303701699</b>
Cell	<b>+393358298286</b>
Mail	<b>ing.loda@studioloda.it</b>
Pec	<b>roberto.loda@ingpec.eu</b>
Iscritto all' <b>Albo degli Ingegneri di Brescia</b> nr. <b>1746</b>	
	
<i>Timbro e firma</i>	

**Date**

Nomina dell'esperto	:	<b>11/12/2018</b>
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	:	<b>15/01/2019</b>
Data della consegna del rapporto di valutazione	:	<b>04/04/2019</b>
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	:	<b>10/05/2019</b>



## **Identificazione dei lotti**

**LOTTO NR. 01 di 02**

Descrizione sintetica	Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra di un edificio avente due piani fuori terra.
Ubicazione	Comune di Travagliato, vicolo delle Stelle n° 2
Identificativi catastali	Sezione NCT Foglio 14 Particella 373 Subalterno 4 Categoria A/2 Classe 03 Consistenza vani 7,5 Sup. catastale Totale 131 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 131 m <sup>2</sup> Rendita Euro 406,71
Quota di proprietà	PROPRIETA' ½ OMISSIS e ½ OMISSIS in regime di comunione dei beni
Diritto di proprietà	Pieno
Divisibilità dell'immobile	NON divisibile

**Più probabile valore in libero mercato:**

€ **117.500,00**= dicensi Euro **centodiciassettemilacinquecento/00**

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

€ **94.000,00**= dicensi Euro **novantaquattromila/00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile si trova nel Comune di Travagliato in vicolo delle Stelle n° 2 ed è localizzato nel centro storico del comune.

L'edificio nel quale risulta inserito l'alloggio oggetto di valutazione, è stato costruito anteriormente al 1967 e nell'anno 1972 è stato interessato da opere edilizie di ristrutturazione. Nell'edificio sono presenti in totale quattro appartamenti, due al piano terra e due al piano primo.

All'alloggio oggetto di valutazione si accede dalla pubblica via attraverso una corte comune dotata di cancello carraio ad apertura automatica; l'alloggio è ubicato al piano terra nel lato est dell'edificio. Si accede all'interno dell'alloggio mediante un portoncino in legno posto sotto un portico comune.

L'alloggio risulta composto da: ingresso/soggiorno con cottura aperta, locale pranzo, disimpegno, tre camere, servizio igienico e lavanderia.

Le finiture interne sono di ordinaria qualità con pareti e soffitti intonacate e tinteggiate, pavimentazioni in ceramica, serramenti interni in legno, serramenti di chiusura in alluminio con vetrocamera.

L'alloggio presenta una dotazione completa degli impianti con impianto elettrico sotto traccia, impianto idrico/sanitario ed impianto di riscaldamento a termosifoni.

Le condizioni generali del cespite risultano in normale stato di conservazione; l'alloggio risulta completamente arredato ed è abitato dalla sig.ra OMISSIS.

Le condizioni generali dell'alloggio, avente caratteristiche costruttive e di rifinitura di ordinario livello, risultano di normale manutenzione.

**Le condizioni descritte conferiscono una media commerciabilità all'immobile.**



**LOTTO NR. 02 di 02**

Descrizione sintetica	Posto auto coperto al piano terra.
Ubicazione	Comune di Travagliato, vicolo delle Stelle n° 2
Identificativi catastali	Sezione NCT Foglio 14 Particella 381 Subalterno 17 Categoria C/6 Classe 02 13 m <sup>2</sup> Sup. catastale Totale 15 m <sup>2</sup> Rendita Euro 34,24
Quota di proprietà	PROPRIETA' ½ OMISSIS e ½ OMISSIS in regime di comunione dei beni
Diritto di proprietà	Pieno
Divisibilità dell'immobile	NON divisibile

**Più probabile valore in libero mercato:**

€ 4.500,00=\_diconsi Euro **quattromilacinquecento/00**

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

€ 3.600,00=\_diconsi Euro **tremilaseicento/00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Trattasi di un posto auto coperto ubicato al piano terra, in lato est della corte comune.

Il posto auto oggetto di valutazione è accessibile dalla via pubblica attraverso una corte comune dotata di cancello carraio ad apertura automatica.

Il posto auto coperto presenta dimensioni utili modeste (circa mq 13). La struttura nel quale è ricavato il posto auto è una tettoia in muratura con solaio di copertura ad unica falda in travetti e tavelloni; il manto di copertura è costituito da coppi.

Le condizioni generali del cespite risultano in normale stato di conservazione.

**Le condizioni descritte conferiscono una media commerciabilità all'immobile.**



### Adudit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia mapp.373 sub. 4 (alloggio)  Si  No se No vedi pagina 22
- Conformità edilizia mapp.381 sub. 17 (posto auto coperto)  Si  No se No vedi pagina 22
- Conformità catastale mapp.373 sub. 4 (alloggio)  Si  No se No vedi pagina 24
- Conformità catastale mapp.381 sub. 17 (posto auto coperto)  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_
- Conformità titolarità mapp.373 sub. 4 (alloggio)  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_
- Conformità titolarità mapp.381 sub. 17 (posto auto coperto)  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina 26
- Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina 26-27
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

### Limitazioni

- Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_
- Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_



### **Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/01/2005 - Registro Particolare 118 Registro Generale 200  
Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 39481/16033 del 27/12/2004  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in TRAVAGLIATO (BS) SOGGETTO ACQUIRENTE
2. ISCRIZIONE CONTRO del 03/01/2005 - Registro Particolare 52 Registro Generale 211  
Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 39504/16053 del 28/12/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in TRAVAGLIATO (BS) SOGGETTO DEBITORE
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/11/2018 - Registro Particolare 31571 Registro Generale 49755  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 11356 del 23/10/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in TRAVAGLIATO (BS)



## Indice

1. Inquadramento dell'immobile .....	09
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	15
3. Audit documentale e Due Diligence .....	20
3.1 Dichiarazione rispondenza urbanistica .....	22
3.2 Dichiarazione rispondenza catastale .....	24
3.3 Verifica della titolarità .....	25
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	26
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente .....	27
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini .....	28
7. Analisi estimativa .....	29
8. Riepilogo dei valori di stima .....	31
9. Dichiarazione di rispondenza .....	33
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	34
11. Bibliografia .....	35
12. Note di riferimento .....	36
13. Allegati al rapporto di valutazione .....	42



## 1. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>1</sup>

#### Localizzazione<sup>2</sup>

- Provincia : BRESCIA
- Comune : TRAVAGLIATO
- Frazione :
- Località :
- Quartiere :
- Via/Piazza : Vicolo delle Stelle
- Civico n. : 2

#### Zona

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







Individuazione da vista 3d

**Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>3</sup>**

- Residenziale
- Direzionale<sup>4</sup>
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario<sup>5</sup>
- Sportiva
- Agricolo

**Tipologia immobiliare<sup>6</sup>**

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo<sup>7</sup>
- ristrutturato<sup>8</sup>
- seminuovo<sup>9</sup>
- usato<sup>10</sup>
- rudere<sup>11</sup>

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio



**Tipologia edilizia dei fabbricati**<sup>12</sup>

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato plurifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

**Tipologia edilizia unità immobiliari**<sup>13</sup>

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft<sup>14</sup>)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro (sottotetto e loggia)

**Caratteristiche generali dell'immobile**

*Descrizione sintetica*

- Struttura in elevazione : MURATURA E C.A.
- Solai : LATEROCEMENTO
- Copertura : A DUE FALDE
- Murature perimetrali : MURATURA IN LATERIZIO
- Coibentazioni/Isolamenti :
- Divisori tra unità : TAVOLATI IN LATERIZIO
- Infissi esterni : IN ALLUMINIO
- Infissi interni : IN LEGNO
- Pavimenti e rivestimenti : IN CERAMICA



- Impianto riscaldamento : AUTONOMO CON RADIATORI
- Impianto sanitario : ESISTENTE
- Impianto gas : ESISTENTE
- Impianto elettrico : ESISTENTE
- Impianto climatizzazione :
- Altri impianti :
- Allaccio fognatura : ESISTENTE
- Fonti rinnovabili :
- Finiture esterne : INTONACO STROLLATO TINTEGGIATO
- N. totale piani : 02
- Altro :
- Dimensione**<sup>15</sup>  Piccola  
 Media  
 Grande
- Caratteri domanda e offerta**<sup>16</sup>  Lato acquirente  
 Privato  
 Società  
 Cooperativa  
 Ente  
 Lato venditore  
 Privato  
 Società  
 Cooperativa  
 Ente
- Forma di mercato**<sup>17</sup>  Concorrenza monopolistica<sup>18</sup>  
 Concorrenza monopolistica ristretta<sup>19</sup>  
 Oligopolio<sup>20</sup>  
 Monopolio<sup>21</sup>  
 Monopolio bilaterale<sup>22</sup>



**Filtering**<sup>23</sup>

Assente

Up

Down

**Fase del mercato immobiliare**<sup>24</sup>

Recupero<sup>25</sup>

Espansione<sup>26</sup>

Contrazione<sup>27</sup>

Recessione<sup>28</sup>

**Altro**



## 2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

### DATO IMMOBILIARE<sup>29</sup>

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito<sup>30</sup>

L'immobile nel quale è inserito il bene da valutare, si trova nel Comune di Travagliato in vicolo delle Stelle n° 2 ed è localizzato nel centro storico del comune; risulta costruito anteriormente al 1967 e nell'anno 1972 è stato interessato da opere edilizie di ristrutturazione. Le condizioni generali dell'edificio, avente caratteristiche costruttive e di rifinitura di ordinario livello, risultano di normale manutenzione.

#### Immobile mapp. 373 Sub. 4 - Lotto 01/02

Trattasi di un appartamento di cinque locali più servizi, ubicato al piano terra di un edificio residenziale, nel quale sono presenti in totale quattro appartamenti, due al piano terra e due al piano primo.

L'alloggio in valutazione è stato oggetto di lavori di redistribuzione interna negli anni 1998/99.

All'alloggio si accede da vicolo delle Stelle (via cieca) attraverso una corte comune dotata di cancello carraio ad apertura automatica; l'alloggio è ubicato al piano terra nel lato est dell'edificio. Si accede all'interno dell'alloggio mediante un portoncino in legno posto sotto un portico comune.

L'alloggio risulta composto da: ingresso/soggiorno con cottura aperta, locale pranzo, disimpegno, tre camere, servizio igienico e lavanderia.

Le finiture interne sono di ordinaria qualità con pareti e soffitti intonacate e tinteggiate, pavimentazioni in ceramica, serramenti interni in legno, serramenti di chiusura in alluminio con vetrocamera. Servizio igienico e lavanderia presentano le pareti rivestite con piastrelle in ceramica per una altezza di circa 2 m. Nel servizio igienico sono presenti wc, bidet, lavandino, doccia e vasca.

L'alloggio presenta una dotazione completa degli impianti con impianto elettrico sotto traccia, impianto idrico/sanitario ed impianto di riscaldamento a termosifoni. La caldaia dell'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è installata nel locale lavanderia.

Le condizioni generali del cespite risultano in normale stato di conservazione; l'alloggio risulta completamente arredato ed è abitato dalla sig.ra OMISSIS.

#### Immobile mapp. 381 Sub. 17 - Lotto 02/02

Trattasi di un posto auto coperto ubicato al piano terra, in lato est della corte comune alla quale si accede dalla pubblica via mediante un cancello carraio ad apertura automatica.

Il posto auto coperto presenta dimensioni utili modeste (circa mq 13). La struttura nel quale è ricavato il posto auto è una tettoia in muratura con solaio di copertura ad unica falda in travetti e tavelloni; il manto di copertura è costituito da coppi. Il posto auto coperto in lato sud è delimitato dalla muratura di un box chiuso mentre in lato nord non è delimitato; la pavimentazione del posto auto coperto è costituita dalla stessa della corte comune ed è in lastre di porfido posate ad opus incertum.

Le condizioni generali del cespite risultano in normale stato di conservazione.

### Identificazione catastale<sup>31</sup>

Comune Censuario

Tipologia Catasto

Identificativo

#### TRAVAGLIATO

Terreni

Fabbricati

Sezione NCT Fg. 14

Particella lotto 01 373

Subalterno lotto 01 4

Particella lotto 02 381

Subalterno lotto 02 17

### Confini

Indicare i confini catastali (Alloggio lotto 01)

Nord ragioni di terzi

Sud parti comuni

Est ragioni di terzi

Ovest ragioni di terzi



Indicare i confini catastali (posto auto coperto lotto 02)

- Nord ragioni di terzi
- Sud ragioni di terzi
- Est ragioni di terzi
- Ovest corte comune

## Consistenza

Rilievo in loco

Interno

Diretto in loco

Solo esterno

Desunto graficamente da:

Collaboratore

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 07/02/2019

## Criterio di misurazione

- SEL<sup>32</sup> - Superficie Esterna Lorda
- SIL<sup>33</sup> - Superficie Interna Lorda
- SIN<sup>34</sup> - Superficie Interna Netta

## Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m<sup>2</sup> 113,50

Superficie secondarie

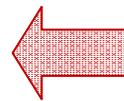
			Indice mercantile <sup>35</sup>
<input type="checkbox"/> Pianerottolo e vano scale	m <sup>2</sup>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u> %
<input type="checkbox"/> Accessorio	m <sup>2</sup>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u> %
<input type="checkbox"/> Vano tecnico/lavanderia	m <sup>2</sup>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u> %
<input type="checkbox"/> Soffitta <sup>36</sup>	m <sup>2</sup>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u> %
<input type="checkbox"/> Mansarda <sup>37</sup>	m <sup>2</sup>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u> %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m <sup>2</sup>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u> %
<input type="checkbox"/> Loggiati	m <sup>2</sup>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u> %
<input type="checkbox"/> Taverna <sup>38</sup>	m <sup>2</sup>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u> %
<input type="checkbox"/> Cantina <sup>39</sup>	m <sup>2</sup>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u> %
<input type="checkbox"/> Sgombero <sup>40</sup>	m <sup>2</sup>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u> %
<input type="checkbox"/> Vano scala esterno (accesso interrato)	m <sup>2</sup>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u> %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box) Lotto 02/02	m <sup>2</sup>	<u>0,50</u>	<u>0,00</u> %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m <sup>2</sup>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u> %
<input checked="" type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m <sup>2</sup>	<u>13,00</u>	<u>35,00</u> %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m <sup>2</sup>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u> %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m <sup>2</sup>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u> %
<input type="checkbox"/> Area comune scoperta	m <sup>2</sup>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u> %
<input type="checkbox"/> Area comune coperta	m <sup>2</sup>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u> %
<input checked="" type="checkbox"/> Lavanderia	m <sup>2</sup>	<u>7,80</u>	<u>50,00</u> %
<input type="checkbox"/> Balcone	m <sup>2</sup>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u> %



## Superfici commerciali<sup>42</sup>

**Alloggio mapp.373 sub. 4 m<sup>2</sup> 117,40**  
**Lotto 01/02**

**Posto auto coperto mapp.381 sub. 17 m<sup>2</sup> 4,55**  
**Lotto 02/02**



## Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano<sup>43</sup>

TERRA

Ascensore<sup>44</sup>

- Presente
- Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi<sup>45</sup>

01

- W.c.
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) 20 anni

## Impianti in dotazione

Riscaldamento

- Presente : Vetustà (anni) 20 anni
- 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
- 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) 20 \_\_\_\_\_

Assente

Idraulico  Presente : Vetustà (anni) 20 \_\_\_\_\_

Assente

Antifurto  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

Assente

Impianto geotermico  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

Assente

Domotica  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

Assente

**Manutenzione fabbricato**<sup>46</sup>  Minimo<sup>47</sup>

Medio<sup>48</sup>

Massimo<sup>49</sup>



**Manutenzione unità immobiliare**<sup>50</sup>

- Minimo<sup>51</sup>  
 Medio<sup>52</sup>  
 Massimo<sup>53</sup>

**Classe energetica**

- Classe desunta dall'ACE
- A+  
 A  
 B  
 C  
 D  
 E  
 F  
 G

Non desumibile

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

**Inquinamento**

- Atmosferico
- Assente  
 Presente
- Acustico
- Assente  
 Presente
- Elettromagnetico
- Assente  
 Presente
- Ambientale
- Assente  
 Presente

**Esposizione prevalente dell'immobile**<sup>54</sup>

- Minimo<sup>55</sup>  
 Medio<sup>56</sup>  
 Massimo<sup>57</sup>

**Luminosità dell'immobile**<sup>58</sup>

- Minimo<sup>59</sup>  
 Medio<sup>60</sup>  
 Massimo<sup>61</sup>

**Panoramicità dell'immobile**<sup>62</sup>

- Minimo<sup>63</sup>  
 Medio<sup>64</sup>  
 Massimo<sup>65</sup>



- Funzionalità dell'immobile**<sup>66</sup>
- Minimo<sup>67</sup>
- Medio<sup>68</sup>
- Massimo<sup>69</sup>
- Finiture dell'immobile**<sup>70</sup>
- Minimo<sup>71</sup>
- Medio<sup>72</sup>
- Massimo<sup>73</sup>
- Altro**

### **3. Audit documentale e Due Diligence**<sup>74</sup>

#### **3.1 Legittimità edilizia – urbanistica**<sup>75</sup>

##### **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 [Licenza edilizia del 23/03/1972 n.497](#)
- Permesso di Costruire
- Denuncia Inizio Attività (DIA) [del 22/04/1998 n.6798](#)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- Altro
- Pratiche in sanatoria [Concessione edilizia in sanatoria del 19/12/1996 n.287](#)
- Condonò edilizio
- Certificato Abitabilità
- Presente
- Assente
- Motivo assenza: [la pratica di abitabilità non è stata attivata](#)

Indicare la documentazione visionata [Pratiche edilizie](#)

Fonte documentazione visionata [UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI TRAVAGLIATO](#)



Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 07/03/2019 Comune di Travagliato

Risultanze : - Licenza edilizia del 23/03/1972 n.497  
- Concessione edilizia in sanatoria del 19/12/1996 n.287  
- DIA del 22/04/1998 n.6798.

### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico  Vigente (Approvazione con delibera di C.C. n. 30/2017)  
 Adottato

Convenzione Urbanistica  No  
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione

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

Altro



## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Dott. Ing. Roberto Loda**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. **1746**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di TRAVAGLIATO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

**la NON REGOLARITÀ edilizia** degli immobili individuati con i mapp. 373 sub.4 (Alloggio lotto 01/02) e mapp. 381 sub. 17 (Posto auto coperto lotto 02/02) **per le seguenti motivazioni:**

sono state riscontrate difformità tra quanto rappresentato nelle tavole di progetto allegate ai titoli abilitativi e la situazione dei luoghi. Nello specifico per quanto riguarda l'alloggio non è presente la tramezza di separazione tra il locale cottura ed il soggiorno/pranzo; non è presente la tramezza nella bocca di lupo in lato est del locale soggiorno/pranzo; non è presente la tramezza del vano doccia nel servizio igienico. Per quanto riguarda il posto auto coperto, presso l'ufficio tecnico del comune non è stato reperito alcun titolo abilitativo.



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

No, perché

Si (art. 46 comma 5 D.p.R. n. 380/2001 – Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.)

ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:

La sanatoria delle difformità rilevate sarà rilasciata previa verifica urbanistica con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di TRAVAGLIATO.

Per l'espletamento della pratica edilizia ed il pagamento dell'eventuale oblazione per le irregolarità sopra illustrate, si quantifica un importo sommario ed indicativo e non probatorio di € 2.000,00 (diconsi euro duemila/00).

Gli imponibili per la sistemazione delle opere difformi rilevate si intendono orientativi e approssimativi, al netto di IVA ed eventuali oneri accessori.

### Nota

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo 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 catastale <sup>76</sup>

Immobili identificati in mappa al Foglio **14**

Sezione **NCT**

#### LOTTO 01/02

mapp. **373 sub. 4** Categoria **A/2** Classe **03** Consistenza **7,5 vani Sup. catastale** Rendita € **406,71**  
 Totale 131 m<sup>2</sup>

#### LOTTO 02/02

mapp. **381 sub. 17** Categoria **C/6** Classe **02** Consistenza **13 m<sup>2</sup>** Rendita € **34,24**

Sub. Categoria Classe Consistenza Rendita €

Sub. Categoria Classe Consistenza Rendita €

Sub. Categoria Classe Consistenza Rendita €

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio

Da siti web : <https://sister.agenziaentrate.gov.it/>

Elenco documentazione visionata

- Visura per soggetto
- 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)

[05/02/2019](#)



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **Dott. Ing. Roberto Loda**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1746, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata telematicamente all'Agenzia Entrate, Ufficio provinciale di Brescia Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

**la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile individuato con il mapp.**

**373 sub.4 (Alloggio lotto 01/02) per le seguenti motivazioni:**

sono state riscontrate difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale e la situazione dei luoghi. Nello specifico si è riscontrato la mancanza della tramezza di separazione tra il locale cottura ed il soggiorno/pranzo, quella nella bocca di lupo in lato est del locale soggiorno/pranzo e quella del vano doccia nel servizio igienico.



Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale:

L'ammontare del costo di variazione della scheda catastale si quantifica in un importo sommario ed indicativo di € 1.000/00 (diconsi euro mille/00), esclusi diritti catastali.

Tutti gli imponibili riportati per la sistemazione delle pratiche catastali si intendono orientativi e approssimativi, al netto di IVA ed eventuali oneri accessori.

### Note

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 titolarità <sup>77</sup>

#### Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Atto di compravendita
- Notaio : Aldo Garioni
- Data atto : 27 dicembre 2004
- Repertorio : n.ro 39481
- Raccolta : n.ro 16033
- Estremi Registrazione :
- Estremi Trascrizione :

#### Titolo di provenienza

- Tipo di atto :
- Notaio :
- Data atto :
- Repertorio :
- Raccolta :
- Estremi Registrazione :
- Estremi Trascrizione :

- Quota di proprietà  Intera [1/1]  
 Parte: quota di ½ OMISSIS e quota di ½ OMISSIS

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari  
OMISSIS e OMISSIS

- Diritto abitazione  No  
 Si se Si indicare il nominativo

- Nuda proprietà  No  
 Si  
se Si indicare il 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

#### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero  
 Occupato

l'alloggio è abitato dalla comproprietaria sig.ra OMISSIS. Si precisa che i sig.ri OMISSIS e OMISSIS risultano legalmente separati e l'alloggio è stato assegnato, unitamente a tutti gli arredi esistenti, alla sig.ra OMISSIS.

Tipo di contratto  
 €/anno  
 Rata  
 Durata in anni  
 Scadenza contratto  
 Estremi registrazione  
Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato  
 Si  
 No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa) \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

#### 4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>78</sup>

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

Come già evidenziato sono presenti alcune difformità edilizie/urbanistiche e catastali che dovranno essere regolarizzate dall'acquirente.



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

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

I dati riportati sono provenienti dal Certificato Notarile attestante le Risultanze delle visure Catastali e dei Registri Immobiliari (art. 567 secondo comma c.p.c.) a firma del Dott. Francesco Casarini Notaio in data 27 novembre 2018 in Bologna.

Il Certificato Notarile è aggiornato alla data del 21/11/2018.

Le unità immobiliari in oggetto risultano gravate dalle seguenti formalità:

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 03-01-2005 al n. 211 del registro generale e al n. 52 del registro particolare, di Euro 277.500,00, Notaio Garioni Aldo, del 28-12-2004 rep. 39504/16053, a favore Banca di Trento e di Bolzano S.p.a. sede Trento cf. 00158350223 a fronte di un capitale di Euro OMISSIS, durata 30 anni, a carico di OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà. Grava la piena proprietà dei beni censiti al foglio 28 particella 1488 sub. 4 e 2807 sub.17 Banca di Trento e di Bolzano S.p.a., elegge domicilio ipotecario in Brescia, Via Delle Gabbiane n. 7.

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 14-11-2018 al n. 49755 del registro generale e al n. 31571 del registro particolare, Ufficiale Giudiziario di Brescia del 23-10-2018 rep. 11356, a favore Intesa Sanpaolo s.p.a. sede Torino cf. 00799960158, a carico di di OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà.

Grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente certificazione.



## **6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.**

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

- In data 11/12/2018 venivo nominato dal Tribunale di Brescia per la stima degli immobili pignorati.
- In data 15/01/2019 mi veniva conferito l'incarico di stima presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.

Come da comunicazione scritta inviata alle parti esegutate, il sottoscritto perito fissava per le ore 15:00 del giorno 07/02/2019, presso gli immobili oggetto di pignoramento, sopralluogo al fine di effettuare le verifiche tecniche necessarie per la stesura della presente relazione di stima.

Successivamente, in data 07/03/2019 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Travagliato per perfezionare l'accesso a documenti amministrativi.



## 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

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.

### Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non sono state rilevate condizioni limitanti l'incarico.

### Verifica del migliore e più conveniente uso <sup>79</sup> (HBU\_Highest and Best Use)

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

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

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

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

- Metodo del confronto
  - MCA<sup>80</sup> con nr. \_\_\_\_\_ Comparabili
  - Sistema di Stima<sup>81</sup>
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione<sup>82</sup>
  - Analisi di regressione<sup>83</sup> semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
  - Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
  - Altro \_\_\_\_\_
- Finanziario<sup>84</sup>
  - Capitalizzazione diretta<sup>85</sup>
  - Capitalizzazione finanziaria<sup>86</sup>
  - Analisi del flusso di cassa scontato<sup>87</sup>
- Dei costi<sup>88</sup>
- Metodo Statistico Matematico

*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.*

*In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*



## 8. Riepilogo dei valori di stima

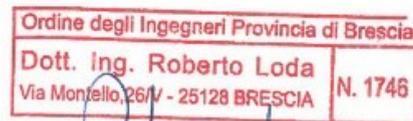
**LOTTO 01/02**

Per quanto concerne l'Immobile identificato in mappa al Foglio **14** Sezione **NCT** particella **373**

Sub. **4**      Categoria **A/2**      Classe **03**      Consistenza **7,5 vani**      Rendita € **406,71**  
Sup. catastale Totale **131 m<sup>2</sup>**

Il più probabile **valore della PROPRIETA' in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **117.500,00=** dicono Euro **centodiciassettemilacinquecento/00** (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato della PROPRIETA' in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **94.000,00=** dicono Euro **novantaquattromila/00**



*Roberto Loda*

### 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, in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.*



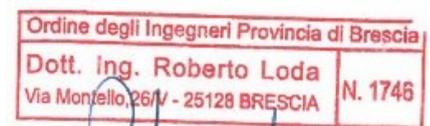
**LOTTO 02/02**

Per quanto concerne l'Immobile identificato in mappa al Foglio **14** Sezione **NCT** particella **381**

Sub. **17** Categoria **C/6** Classe **02** Consistenza **13 m<sup>2</sup>** Rendita € **34,24**

Il più probabile **valore della PROPRIETA' in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **4.500,00=** dicensi Euro **quattromilacinquecento/00** (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato della PROPRIETA' in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **3.600,00=** dicensi Euro **tremilaseicento/00**



#### 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, in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.*



## 9. Dichiarazione di rispondenza

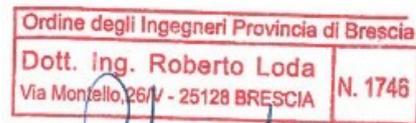
Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di: BRESCIA

Iscritto all'Ordine degli: Ingegneri della Provincia di Brescia n. 1746

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

### DICHIARA

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



Timbro e firma \_\_\_\_\_

Data rapporto valutazione: 04/04/2019



## **10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione**

01. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
02. Elaborati fotografici degli esterni
03. Elaborati fotografici degli interni Lotto 01
04. Elaborati fotografici Lotto 02
05. Copia atto
06. Accesso atti Comune di Travagliato
07. Estratti strumenti urbanistici
08. Estratto mappa catastale
09. Scheda catastale mapp. 373 sub. 4 – Lotto 01/02
10. Scheda catastale mapp. 381 sub. 17 – Lotto 02/02
11. Visura storica per soggetto
12. Visura storica per immobile mapp. 373 sub. 4 – Lotto 01/02
13. Visura storica per immobile mapp. 381 sub. 17 – Lotto 02/02
14. Ispezione ipotecaria telematica



## 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*



## 12. Note di riferimento

<sup>1</sup> *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.

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

<sup>3</sup> *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

<sup>4</sup> *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

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

<sup>6</sup> *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

<sup>7</sup> *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

<sup>8</sup> *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.*

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

<sup>10</sup> *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

<sup>11</sup> *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.*

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

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

<sup>14</sup> *Loft: può essere anche un attico.*

<sup>15</sup> *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.*

<sup>16</sup> *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.*

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



<sup>18</sup> *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.*

<sup>19</sup> *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.*

<sup>20</sup> *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.*

<sup>21</sup> *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.*

<sup>22</sup> *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.*

<sup>23</sup> *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.*

<sup>24</sup> *Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato.*

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

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

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

<sup>28</sup> *Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.*

<sup>29</sup> *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.*

<sup>30</sup> *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.*

<sup>31</sup> *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.*

<sup>32</sup> *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.*

<sup>33</sup> *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*

<sup>34</sup> *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.*

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



- <sup>36</sup> *Soffitta: locale o insieme di locali con finiture minime adibiti a deposito.*
- <sup>37</sup> *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).*
- <sup>38</sup> *Taverna: locale interrato o seminterrato con finiture civili, spesso anche dotato di servizio igienico e zona cottura.*
- <sup>39</sup> *Cantina: locale interrati o seminterrato destinato a deposito, con finiture minime.*
- <sup>40</sup> *Sgombero: locale (interno o esterno) adibito a ripostiglio in quanto deposito degli ingombri, masserizie e oggetti vari.*
- <sup>41</sup> *Area condominiale: spazi coperti o scoperti, attrezzati e non, di pertinenza di fabbricato condominiale.*
- <sup>42</sup> *Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale  $S1$  e le superfici secondarie  $S_i$ , in ragione dei rapporti mercantili ( $\pi$ ). La superficie commerciale viene così calcolata:  $S1 + \sum \pi \cdot S_i$*
- <sup>43</sup> *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).*
- <sup>44</sup> *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.*
- <sup>45</sup> *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*
- <sup>46</sup> *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).*
- <sup>47</sup> *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.*
- <sup>48</sup> *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).*
- <sup>49</sup> *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.*
- <sup>50</sup> ***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).***
- <sup>51</sup> *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*
- <sup>52</sup> *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*
- <sup>53</sup> *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.*
- <sup>54</sup> *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*
- <sup>55</sup> *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.*



- <sup>56</sup> *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.*
- <sup>57</sup> *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*
- <sup>58</sup> *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*
- <sup>59</sup> *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.*
- <sup>60</sup> *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.*
- <sup>61</sup> *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*
- <sup>62</sup> *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).*
- <sup>63</sup> *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*
- <sup>64</sup> *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.*
- <sup>65</sup> *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.*
- <sup>66</sup> *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).*
- <sup>67</sup> *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 originarie per necessità temporanee.*
- <sup>68</sup> *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.*
- <sup>69</sup> *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.*
- <sup>70</sup> *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).*
- <sup>71</sup> *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*
- <sup>72</sup> *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*
- <sup>73</sup> *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.*
- <sup>74</sup> *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*
- <sup>75</sup> *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.

<sup>76</sup> *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.*

<sup>77</sup> *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.*

<sup>78</sup> *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.*

<sup>79</sup> *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.*

<sup>80</sup> *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.*

<sup>81</sup> *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.).*

<sup>82</sup> *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.*



<sup>83</sup> *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.*

<sup>84</sup> *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.*

<sup>85</sup> *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.*

<sup>86</sup> *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.*

<sup>87</sup> *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.*

<sup>88</sup> *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.*



