

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IN SOSTITUZIONE DI QUELLO PRECEDENTE,
RATTIFICATO IN FORZA DI VERBALE DI CAUSA - UDIENZA DEL 18/05/2023**

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 101/2021

Riunita alla procedura n. _____/_____

Giudice delegato:

Dr. Stefano Franchioni

Anagrafica

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato dagli Avvocati:

[REDACTED]

Con il successivo intervento di:

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato:

[REDACTED]

Esecutati:

[REDACTED]



Il sig. [REDACTED]
Rappresentato dall' Avvocato:



Esperto incaricato:



Geom. Gaetano Ferrara

Con Studio in Brescia (BS), via Pasubio n. 6

C.F.: FRRGTN74M09B157Y

Tel. E fax: +39 0305233812

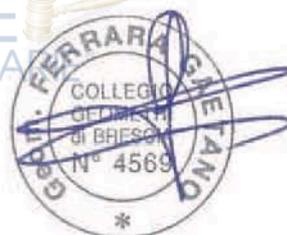
E-mail: info@geometraferrara.com

Pec: gaetano.ferrara1@geopec.it

Iscritto all' Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Brescia al nr. 4569



Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto:	21/04/2021
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	06/05/2021
Data della consegna del rapporto di valutazione	21/10/2021
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	26/11/2021
Udienza – verbale di causa	18/05/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione in sostituzione del precedente	25/06/2023



Identificazione dei lotti

LOTTO nr. 1 di 1

Prima di descrivere il bene oggetto di valutazione occorre premettere la cronistoria catastale e gli sviluppi di quanto accaduto al bene medesimo dal momento dell'acquisto e dell'ipoteca iniziale sino alla data del pignoramento.

- 1) In data 11/03/2005 con atto di compravendita avanti il Notaio Franco Treccani rep. 122707 racc. 33558, i Signori [REDACTED] acquistavano rispettivamente nella quota indivisa di 70/100 e 30/100 gli immobili catastalmente censiti come segue:
 - a) Nel catasto Fabbricati:
 - CAI fg. 3 mappale 114 sub. 3 – categoria A/3 cl. 3 vani 4.5 rendita € 130.15
 - CAI fg. 3 mappale 114 sub. 4 – categoria A/3 cl. 3 vani 2 rendita € 57.84
 - b) Nel catasto Terreni:
 - Fg. 195 mappale 111 sem. arb. Cl. 2 Ha 0.00.42 R.D. € 0.30 R.A. € 0.33

Il tutto oltre alla quota proporzionale delle parti comuni e come meglio indicato nell'elaborato grafico allegato "A" all'atto di compravendita

Si specifica che all'atto non risultano allegate le planimetrie catastali in quanto, probabilmente, mancanti. A seguito di verifica presso l'Agenzia delle Entrate si è potuto infatti appurare che relativamente ai sub. 3 e 4 le ricerche d'archivio hanno dato esito negativo in quanto nelle buste indicate (5545 e 2606) erano presenti solo i mod. 5 (vedasi documento allegato).

- 2) In stessa data 11/03/2005 con contratto di mutuo fondiario avanti il Notaio Franco Treccani rep. 122708 racc. 33559, i Signori [REDACTED] stipulavano mutuo bancario garantito da ipoteca sui beni compravenduti con Banco di Brescia San Paolo CAB s.p.a. per la somma di € 115.000,00
- 3) Con tipo mappale protocollato all'Agenzia del Territorio di Brescia in data 24.5.2006 N.143615.1/2006 (protocollo n.BS0143615) il mappale 111 di Ha 0.00.42 foglio 195 è stato soppresso ed unito alla particella mappalica 112 di attuali Ha 0.02.82 foglio 195 ed è stato inserito nei registri censuari come Ente Urbano
- 4) Con denuncia di variazione per fusione ed ampliamento protocollata all'Agenzia del Territorio di Brescia in data 6.11.2006 N.76915.1/2006 (protocollo N.BS0285168) i mappali 114/3 e 114/4 foglio 3 sono stati soppressi dando origine alla particella mappalica 114/12 foglio 3.

- 5) Con denuncia di variazione per frazionamento di diritti protocollata all'Agenzia del Territorio di Brescia in data 26.1.2009 N.2039.1/2009 (protocollo n.BS0028107) il mappale 114/12 foglio 3 è stato soppresso e sostituito dalle particelle mappaliche 114/13 e 114/14 foglio 3.
- 6) In data 05/05/2009 con atto di compravendita avanti il Notaio Franco Treccani rep. 137054 racc. 41136, i Signori ██████████ vendevano rispettivamente nella quota indivisa di 70/100 e 30/100 gli immobili catastalmente censiti come segue:
- CAI fg. 3 mappale 114 sub. 13 – categoria A/3 cl. 4 vani 2.5 rendita € 135.57
- 7) In data 05/05/2009 con atto avanti il Notaio Franco Treccani rep. 137055 racc. 41137, il bene oggetto di compravendita in stessa data (particella mappalica 114/13) è stato svincolato dall'ipoteca e reso completamente libero, ferma ed efficace restando l'ipoteca originariamente iscritta relativamente al mappale 114 subalterno 14 del foglio 3 offerto a garanzia del finanziamento, come derivante dalle predette variazioni catastali.
- 8) Con ricorso al giudice dell'esecuzione ex art. 591 Ter c.p.c. datato 06/04/2023, il professionista delegato Dr. Oliviero di Giorgio rilevava alcune criticità riguardo l'evidente esigenza di verificare con certezza quali fossero i beni che potranno essere oggetto di vendita, con i corretti identificativi catastali
- 9) Con note di chiarimento in data 04/05/2023 il sottoscritto esperto rispondeva ai quesiti posti evidenziando sia un errore nella procedura di pignoramento che di fatto eccedeva le consistenze immobiliari effettivamente ipotecate, sia una probabile duplicazione di consistenze limitatamente al porcile (mapp. 110)
- 10) In data 18/05/2023 a seguito di chiamata in udienza da parte del Giudice dell'esecuzione veniva stilato il verbale di causa che di seguito si cita:
- “il giudice dispone che l'esperto stimatore si attivi per il frazionamento dell'attuale sub 14 in modo che risultano separati da un lato gli ex sub. 3 e mapp. 111 e dall'altro il “porcile”, a spese di Grogù: l'esperto stimatore aggiornerà quindi la perizia;
dispone che Grogù si attivi per sanare la continuità delle trascrizioni procedendo alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità;
una volta eseguito il frazionamento, invita Grogù a restringere il pignoramento agli ex sub 3 e mapp. 111;
fissa nuova udienza al 28.06.2023 ore 11.15, alla presenza del delegato e dell'esperto stimatore.”*

11) In data 09/06/2023 il sottoscritto presentava all'Agenzia delle Entrate/Territorio istanza docfa per frazionamento del mappale 114 subalterno 14 del foglio 3 come indicato nel verbale di causa, ma la stessa agenzia respingeva l'istanza richiedendo preliminarmente di presentare istanza volta al recupero della situazione pregressa relativamente all'esclusività dell'orto. Non ritenendo corretta la sospensione in quanto si trattava palese errore del tecnico precedente che aveva erroneamente indicato la comunione dell'orto anziché l'esclusività, lo scrivente per altre due volte ha provato a reinviare l'istanza, allegando anche relazione tecnica, ma con stesso risultato negativo.

12) In data 19/06/2023, al fine di sbloccare la situazione, il sottoscritto presentava all'Agenzia delle Entrate/Territorio istanza (recepita) per recupero della situazione pregressa del sub. 14 modificando la destinazione dell'orto da comune a esclusivo. Contestualmente presentava istanza docfa per frazionamento del mappale 114 subalterno 14 del foglio 3 con costituzione di due nuovi subalterni catastali (recepita):

- sez. CAI – fg. 3 – part. 114 – sub. 17 – appartamento + orto esclusivo (ex sub. 3 e mapp. 111)
- sez. CAI – fg. 3 – part. 114 – sub. 18 – porcile

A seguito di quanto sopra e preso atto del verbale di causa del 18/05/2023, il bene oggetto della presente relazione di stima riguarda solamente l'unità immobiliare catastalmente censita nel catasto fabbricati alla sezione CAI fg. 3 mappale 114 sub. 17 - appartamento + orto esclusivo (ex sub. 3 e mapp. 111) con esclusione del porcile.

Descrizione sintetica

Unità immobiliare ad uso abitativo al piano primo di un edificio a cortina ubicato nel centro storico del quartiere "Caionvico", costituita da soggiorno, cucina, due camere, bagno e veranda oltre a orto esclusivo sempre ubicato al piano primo. All'alloggio in oggetto competono diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Si precisa che, a seguito di verifica delle variazioni catastali presentate a far data dall'atto di compravendita del 2005 si evince un errore nella planimetria agli atti relativa al sub. 14 che riporta la dicitura "orto comune" anziché "orto esclusivo". Facendo riferimento all'oggetto di compravendita iniziale citato in atto 11/03/2005 avanti il Notaio Franco Treccani rep. 122707 racc. 33558 e come meglio indicato nell'elaborato grafico allegato "A", si evince l'esclusiva proprietà di detto orto.

Nella planimetria catastale sub. 12, derivante dalla fusione dei subalterni 3 e 4, si evince ancora l'esclusività dell'orto.

Nell'ultimo passaggio, nelle planimetrie catastali dei subalterni 13 e 14 derivanti dal frazionamento del subalterno 12, si può riscontrare l'assenza di detto orto nella planimetria sub. 13 oggetto di vendita a terzi e la presenza dell'orto nella sola planimetria catastale sub. 14 ma con la dicitura "comune" anziché e correttamente "esclusivo".

In data 19/06/2023, su incarico del giudice dell'esecuzione, il sottoscritto ha presentato all'Agenzia delle Entrate/Territorio istanza (recepita) per recupero della situazione pregressa del sub. 14 modificando la destinazione dell'orto da comune a esclusivo. Contestualmente ha presentato istanza docfa per frazionamento del mappale 114 subalterno 14 del foglio 3 con costituzione di due nuovi subalterni catastali (recepita):

- sez. CAI – fg. 3 – part. 114 – sub. 17 – appartamento + orto esclusivo (ex sub. 3 e mapp. 111)
- sez. CAI – fg. 3 – part. 114 – sub. 18 – porcile

A seguito di quanto sopra e preso atto del verbale di causa del 18/05/2023, il bene oggetto della presente relazione di stima riguarda solamente l'unità immobiliare catastalmente censita nel catasto fabbricati alla sezione CAI fg. 3 mappale 114 sub. 17 - appartamento + orto esclusivo (ex sub. 3 e mapp. 111) con esclusione del porcile.

Ubicazione

Il bene oggetto di valutazione è ubicato in Comune di Brescia, via Sant'Orsola n. 133 - interno 2

Identificativi catastali

Abitazione: Sez. CAI – foglio 3 mappale 114, subalterno 17

Categoria A/3 – Classe 4 – Consistenza 5,5 vani – Superficie catastale totale mq. 101, escluse aree scoperte mq. 99 – Rendita: € 298,25.

Quota di proprietà

Diritto di proprietà per 70/100 bene personale.

Diritto di proprietà per 30/100 bene personale

Diritto di proprietà

Proprietà esclusiva in forza di atto di compravendita in data 11/03/2005 avanti il Notaio Franco Treccani rep. 122707 racc. 33558.

Divisibilità dell'immobile

Immobile non divisibile.

Più probabile valore in libero mercato € 100.000,00 (euro centomila/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 85.000,00 (euro ottantacinquemila/00)

Più probabile valore locativo €/anno 4.420,00 (euro quattomilaquattrocentoventi/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Immobile in sufficiente stato manutentivo e scadente stato conservativo per quanto concerne la parte interna ed in sufficiente stato conservativo per quanto concerne la parte esterna ad eccezione della copertura che appare in scadente stato conservativo nella parte visibile sul retro dell'edificio; in condizioni di sufficiente commerciabilità con riferimento al ciclo immobiliare attuale con la premessa che trattasi di immobile di tipo economico

Audit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 20
- Conformità catastale Si No se No vedi pagina 22
- Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato Si No se Si vedi pagina 25
- Spese condominiali arretrate Si No se Si vedi pagina _____
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Si No se Si vedi pagina 24
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Si No se Si vedi pagina 20

Limitazioni

- Assunzioni limitative Si No se Si vedi pagina _____
- Condizioni limitative Si No se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Dalle ispezioni ipotecarie allegate al presente elaborato si evince quanto segue:

relativamente al foglio 3 particella 114 subalterno 3 (acquisto iniziale oggi soppresso)

1. TRASCRIZIONE del 05/04/2005 - Registro Particolare 10208 Registro Generale 17006 Pubblico ufficiale TRECCANI FRANCO Repertorio 122707/33558 del 11/03/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 05/04/2005 - Registro Particolare 3743 Registro Generale 17007 Pubblico ufficiale TRECCANI FRANCO Repertorio 122708/33559 del 11/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. Annotazione n. 4182 del 27/05/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. TRASCRIZIONE del 03/03/2021 - Registro Particolare 5887 Registro Generale 9230 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 965 del 15/02/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

relativamente al foglio 3 particella 114 subalterno 4 (acquisto iniziale oggi soppresso)

1. TRASCRIZIONE del 05/04/2005 - Registro Particolare 10208 Registro Generale 17006 Pubblico ufficiale TRECCANI FRANCO Repertorio 122707/33558 del 11/03/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. ISCRIZIONE del 05/04/2005 - Registro Particolare 3743 Registro Generale 17007 Pubblico ufficiale TRECCANI FRANCO Repertorio 122708/33559 del 11/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4182 del 27/05/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. TRASCRIZIONE del 03/03/2021 - Registro Particolare 5887 Registro Generale 9230 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 965 del 15/02/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

relativamente al foglio 3 particella 114 subalterno 13 (derivato dagli originari sub. 3 e 4 - oggi venduto ad altro soggetto)

1. TRASCRIZIONE del 18/05/2009 - Registro Particolare 12697 Registro Generale 20801 Pubblico ufficiale TRECCANI FRANCO Repertorio 137054/41136 del 05/05/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. ANNOTAZIONE del 27/05/2009 - Registro Particolare 4182 Registro Generale 22534 Pubblico ufficiale TRECCANI FRANCO Repertorio 137055/41137 del 05/05/2009
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3743 del 2005

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

relativamente al foglio 3 particella 114 subalterno 14 (derivato dagli originari sub. 3 e 4 - oggi unico bene in proprietà degli esecutari)

Ricerca negativa:

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	10
2.	Inquadramento dell'immobile	11
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	14
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	19
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	19
4.2	Rispondenza catastale.....	22
4.3	Verifica della titolarità.....	23
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	25
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	25
7.	Analisi estimativa	26
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	28
9.	Dichiarazione di rispondenza	29
10.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	30
11.	Bibliografia.....	31



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione si sono così suddivise:

- 06/05/2021 Accettazione incarico - giuramento
Verifica e studio fascicolo
Visure catastali e richieste planimetrie catastali su piattaforma Sister
Estratto mappa
Sopralluogo peritale presso i locali oggetto di esecuzione.
Richiesta certificati catastali all'Agenzia delle Entrate per planimetrie d'archivio (soppresse)
Reperimento presso Notaio Franco Treccani di atto di provenienza originario e atto di vendita sub. 13
Ispezione ipotecaria su piattaforma Sister per ricerca nota trascrizione atto restituzione di ipoteca relativo al sub. 13
Ispezioni ipotecarie su piattaforma Sister per ricerca elenco formalità relative ai sub 3 e 4 di origine e i sub. 13 e 14 derivati da variazioni catastali
Ricerca all'Agenzia delle Entrate per verifica presenza contratti d'affitto
Ricerca atti comunali per verifiche urbanistiche presso l'Ufficio Edilizia Privata competente
Ricerca certificato di matrimonio presso l'Ufficio Anagrafe competente
Ricerca certificato di residenza onde verificare lo stato di occupazione dell'immobile oggetto di pignoramento presso l'Ufficio Anagrafe competente
Stesura relazione peritale
- 21/10/2021 Invio relazione peritale (superata e sostituita dalla presente relazione)
- 08/11/2021 Note alla relazione per [REDACTED] da parte dell'Avv. Monica Lombardi
- 16/11/2021 Deposito note di chiarimento da parte del perito stimatore all'istanza presentata dall'Avv. Monica Lombardi
- 06/04/2023 Ricorso al giudice dell'esecuzione ex art. 591 Ter c.p.c. da parte del professionista delegato Dr. Oliviero di Giorgio
- 04/05/2023 Deposito note di chiarimento da parte del perito stimatore
- 18/05/2023 Udienda e verbale di causa
- 19/06/2023 Presentazione istanza all'Agenzia delle Entrate/Territorio per recupero della situazione pregressa del sub. 14
- 19/06/2023 Presentazione istanza docfa all'Agenzia delle Entrate/Territorio per frazionamento del sub. 14 con formazione di due nuovi subalterni (sub. 17 e sub. 18)
- 25/06/2023 Invio della presente relazione peritale in sostituzione della precedente inviata in data 21/10/2021

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

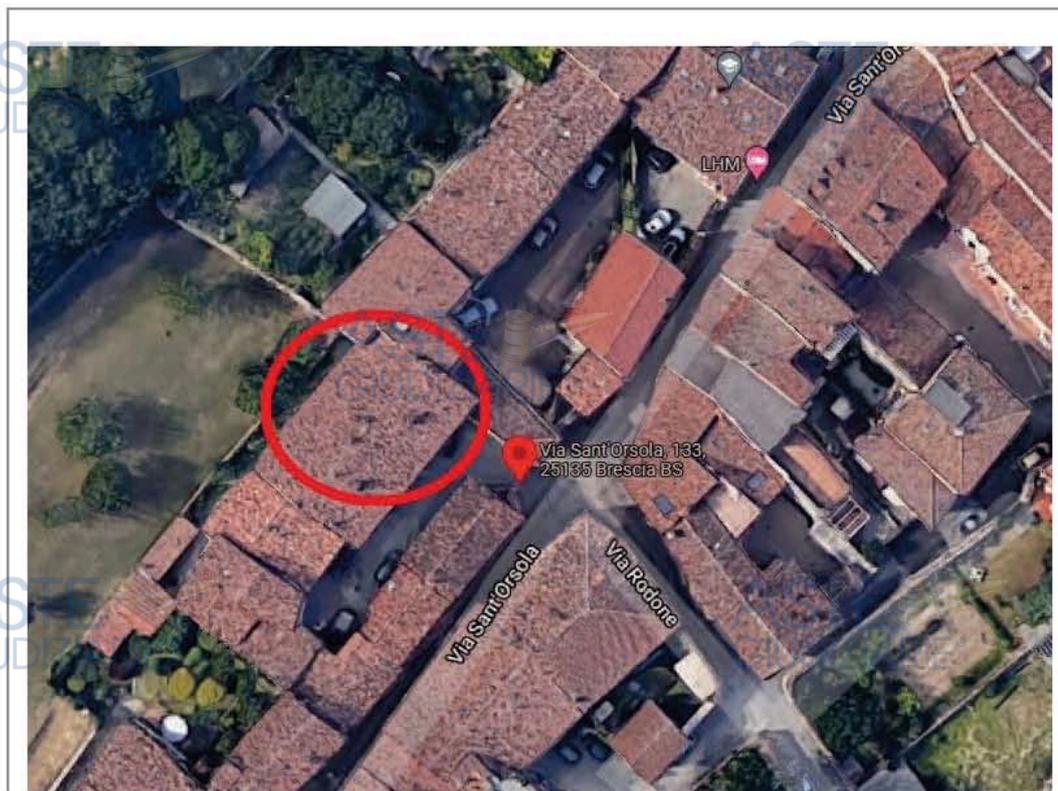
Localizzazione²

- | | |
|---|----------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Provincia | Brescia |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune | Brescia |
| <input checked="" type="checkbox"/> Frazione | Caionvico |
| <input checked="" type="checkbox"/> Via | Sant'Orsola |
| <input checked="" type="checkbox"/> Civico n. | 133- interno 2 |

Zona

- | | | | |
|--|---------------------------------------|--|---------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Agricola | | |
| <input type="checkbox"/> Industriale | <input type="checkbox"/> Artigianale | <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale | |
| <input type="checkbox"/> Centrale | <input type="checkbox"/> Semicentrale | <input checked="" type="checkbox"/> Periferica | <input type="checkbox"/> Extra urbana |

Mappa geografica





Destinazione urbanistica dell'immobile³

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

Tipologia immobiliare⁶

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



Indicare se l'immobile è

- indipendente plurifamiliare (trattasi di abitazione al piano primo di una edificio a cortina in centro storico minore con accesso da cortile e vano scala comuni)

Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

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

Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

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

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- Struttura in elevazione:** Non rilevabile (si ipotizza, a vista, struttura portante pietra)
 Solai: Non rilevabile (si ipotizza legno/latero-cemento)
 Copertura: Copertura in legno
 Murature perimetrali: Tamponamenti in muratura/pietra
 Coibentazioni/Isolamenti: Nessuno
 Divisori tra unità: Laterizio
 Infissi esterni: Legno con vetro doppio nelle camere e cucina; legno e vetro semplice nel soggiorno e nel bagno (luce); alluminio con policarbonato in veranda
 Infissi interni: Legno e vetro
 Pavimenti e rivestimenti: Piastrelle di graniglia in cucina, soggiorno, camere e veranda; piastrelle di ceramica nel bagno



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Impianto riscaldamento:** non funzionante e vetusto (manca caldaia) + stufa a pellet
- Impianto sanitario:** Sottotraccia
- Impianto gas:** Presente
- Impianto elettrico:** Sottotraccia
- Impianto climatizzazione:** Assente
- Altri impianti:** -
- Allaccio fognatura:** Non rilevabile
- Fonti rinnovabili:** Nessuna
- Finiture esterne:** Intonaco e tinteggiatura murale per la facciata verso strada e intonaco per la facciata retrostante
- N. totale piani:** 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dimensione¹⁵

- Piccola
- Media
- Grande

Caratteri domanda e offerta¹⁶

- Lato acquirente
- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente
- Lato venditore
- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Forma di mercato¹⁷

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Filtering²³

- Assente
- Up
- Down

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fase del mercato immobiliare²⁴

- Recupero²⁵
- Espansione²⁶
- Contrazione²⁷
- Recessione²⁸

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

1. Abitazione: Sez. CAI – foglio 3 mappale 114 subalterno 17

Unità immobiliare ad uso abitativo al piano primo di un edificio a cortina ubicato nel centro storico del quartiere "Caionvico", costituita da soggiorno, cucina, due camere, bagno e veranda oltre a orto sempre al piano primo. All'alloggio in oggetto competono diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Si precisa che, a seguito di verifica delle variazioni catastali presentate a far data dall'atto di compravendita del 2005 si evince un errore nell'ultima planimetria agli atti relativa al sub. 14 che riporta la dicitura "orto comune" anziché "orto esclusivo". Facendo riferimento all'oggetto di compravendita iniziale citato in atto 11/03/2005 avanti il Notaio Franco Treccani rep. 122707 racc. 33558 e come meglio indicato nell'elaborato grafico allegato "A", si evince l'esclusiva proprietà di detto orto.

Nella planimetria catastale sub. 12, derivante dalla fusione dei subalterni 3 e 4, si evince ancora l'esclusività dell'orto.

Nell'ultimo passaggio, nelle planimetrie catastali dei subalterni 13 e 14 derivanti dal frazionamento del subalterno 12, si può riscontrare l'assenza di detto orto nella planimetria sub. 13 oggetto di vendita a terzi e la presenza dell'orto nella sola planimetria catastale sub. 14 ma con la dicitura "comune" anziché e correttamente "esclusivo".

In data 19/06/2023, su incarico del giudice dell'esecuzione, il sottoscritto ha presentato all'Agenzia delle Entrate/Territorio istanza (recepita) per recupero della situazione pregressa del sub. 14 modificando la destinazione dell'orto da comune a esclusivo. Contestualmente ha presentato istanza docfa per frazionamento del mappale 114 subalterno 14 del foglio 3 con costituzione di due nuovi subalterni catastali (recepita):

- sez. CAI – fg. 3 – part. 114 – sub. 17 – appartamento + orto esclusivo (ex sub. 3 e mapp. 111)
- sez. CAI – fg. 3 – part. 114 – sub. 18 – porcile

A seguito di quanto sopra e preso atto del verbale di causa del 18/05/2023, il bene oggetto della presente relazione di stima riguarda solamente l'unità immobiliare catastalmente censita nel catasto fabbricati alla sezione CAI fg. 3 mappale 114 sub. 17 - appartamento + orto esclusivo (ex sub. 3 e mapp. 111) con esclusione del porcile.

L'accesso al vano scala comune è consentito dalla via Sant'Orsola n. 133 per mezzo di corte comune.

L'immobile nel suo complesso è caratterizzato da finiture ordinarie tipiche dell'epoca costruttiva e complessivamente presenta un sufficiente stato di conservazione anche se necessiterebbe di manutenzione ordinaria.



Confini Indicare i confini catastali

- Nord-Ovest: affaccio su esterno
- Nord-Est: altra unità immobiliare
- Sud-Est: affaccio su esterno
- Sud-Ovest: vano scala comune



Consistenza

- Rilievo



- Desunto graficamente da:



- Interno ed esterno
- Solo esterno
- Diretto in loco

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

- Data del sopralluogo:

28/05/2021

Criterio di misurazione



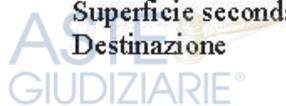
- SEL- Superficie Esterna Lorda³²
- SIL - Superficie Interna Lorda³³
- SIN - Superficie Interna Netta³⁴



Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale mq 80.50

Superficie secondarie:



Destinazione	Superficie	Indice mercantile ³⁵	Superficie ragguagliata
<input type="checkbox"/> Balcone	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Terrazza	mq	%	mq
<input checked="" type="checkbox"/> Veranda	mq 20,00	40%	mq 8,00
<input type="checkbox"/> Soffitta ³⁶	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Soppalco	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Loggiato	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Taverna ³⁸	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Cantina ³⁹	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Portico	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Autonimessa (box)	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	mq	%	mq



<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	mq	%	mq
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva (orto/corte)	mq 23,50	10 %	mq 2,35
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹ scoperta	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Altro	mq	%	mq

Superficie commerciale⁴²

m² 90,85

Caratteristiche qualitative

Le finiture sono ordinarie, con caratteristiche qualitative di medio/basso livello.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³ 1

Ascensore⁴⁴ Presente Assente Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi⁴⁵: 1

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

Impianti in dotazione

Riscaldamento Assente Presente solo impianto, manca la caldaia (necessario aggiornamento impianto): Vetustà (anni) 50 (stimato a vista)

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato Autonomo

Alimentazione: metano gas propano liquido olio combustibile elettrico

pompa di calore biocombustibili teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori pavimento/soffitto aria altro

Condizionamento Presente Assente

Se presente indicare se Totale Parziale

Solare termico (produzione acqua calda) Presente: Vetustà (anni) _____ Assente

Elettrico Presente: Vetustà (anni) 50 (stimato) Assente

Idrraulico Presente: Vetustà (anni) 20 (stimato) Assente

Antifurto Presente: Vetustà (anni) _____ Assente

Pannelli solari (fotovoltaico) Presente: Vetustà (anni) _____ Assente

Impianto geotermico
Domotica

- Presente: Vetustà (anni) _____ Assente
 Presente: Vetustà (anni) _____ Assente

Manutenzione fabbricato⁴⁶

- Minimo⁴⁷ Medio⁴⁸ Massimo⁴⁹

Manutenzione unità immobiliare⁵⁰

- Minimo⁵¹ Medio⁵² Massimo⁵³

Classe energetica Classe desunta dall'APE

- A4 A3 A2 A1 B
 C D E F G

Non desumibile: a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Brescia e di verifiche presso il Catasto Energetico Cened non è stato possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica del cespite oggetto di stima.

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'immobile⁵⁴

- Minimo⁵⁵ Medio⁵⁶ Massimo⁵⁷

Luminosità dell'immobile⁵⁸

- Minimo⁵⁹ Medio⁶⁰ Massimo⁶¹

Panoramicità dell'immobile⁶²

- Minimo⁶³ Medio⁶⁴ Massimo⁶⁵

Funzionalità dell'immobile⁶⁶

- Minimo⁶⁷ Medio⁶⁸ Massimo⁶⁹

Finiture dell'immobile⁷⁰

- Minimo⁷¹ Medio⁷² Massimo⁷³

Altro

4. Audit documentale e Due Diligence⁷⁴

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
 Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco

In data 31/08/2021 è stata presentata istanza di accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Brescia per verificare la presenza di pratiche edilizie relative al bene oggetto di pignoramento. La richiesta è stata inoltrata sulla base dei pochi elementi in possesso in quanto negli atti di compravendita recuperati non viene fatta menzione degli estremi di pratiche edilizie ma solamente che l'immobile è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967, pertanto i dati che il perito ha utilizzato per le verifiche sono l'indicazione dei dati catastali attuali e di origine, l'indirizzo del bene e il nominativo degli attuali proprietari e di quelli precedenti. In data 14/10/2021 il responsabile del Settore Edilizia Privata del Comune di Brescia ha comunicato a mezzo p.e.c. che a seguito di ricerche effettuate nei registri del Protocollo Generale, non risultano pratiche edilizie

- Certificato Abitabilità Presente
 Assente

- Indicare la documentazione visionata nessuna: a seguito di ricerca non è stata reperita documentazione

- Fonte documentazione visionata Comune di Brescia
 Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 14/10/2021 risposta negativa da parte del Comune

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico Vigente Adottato

PGT in variante approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 16/04/2018

Zona: Nuclei storici minori (art. 73 NTA 00 e NTA all. 02)

Nucleo Storico 09 – Caionvico

Classificazione residenziale: classe 3 - Edifici coevi che si presentano parzialmente e/o totalmente modificati

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 - vicoli del centro storico come da NTA

Vincoli ambientali No Si

Vincoli paesaggistici No Si - vicoli del centro storico come da NTA

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Geom. Gaetano Ferrara**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4569, con sede legale in Brescia, via Pasubio 6, Tel. 0305233812, posta elettronica info@geometraferrara.com, PEC gaetano.ferrara1@geopec.it, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

Come sopra menzionato, in data 31/08/2021 è stata presentata istanza di accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Brescia per verificare la presenza di pratiche edilizie relative al bene oggetto di pignoramento. La richiesta è stata inoltrata sulla base dei pochi elementi in possesso in quanto negli atti di compravendita recuperati non viene fatta menzione di estremi di pratiche edilizie ma solamente che l'immobile è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967, pertanto i dati che il perito ha utilizzato per le verifiche sono l'indicazione dei dati catastali attuali e di origine, l'indirizzo del bene e il nominativo degli attuali proprietari e di quelli precedenti. In data 14/10/2021 il responsabile del Settore Edilizia Privata del Comune di Brescia ha comunicato a mezzo p.e.c. che a seguito di ricerche effettuate nei registri del Protocollo Generale, non risultano pratiche edilizie

Inoltre, a seguito di verifica presso l'Agenzia delle Entrate si è potuto appurare che relativamente ai sub. 3 e 4, oggetto di iniziale compravendita, le ricerche d'archivio hanno dato esito negativo in quanto nelle buste indicate (5545 e 2606) erano presenti solo i mod. 5

Nell'atto originario di provenienza del 2005 è allegato (allegato A) un elaborato grafico riportante la pianta dei beni compravenduti che, di fatto, corrisponde graficamente alle planimetrie catastali agli atti alla data del sopralluogo (sub. 14).

Si precisa che a seguito di verbale di causa del 18/05/2023 la planimetria del sub. 14 è stata prima rettificata per recupero della situazione pregressa e successivamente frazionata per scorporo del porcile. Dovendo il Tecnico incaricato procedere con la denuncia dello stato di fatto dei luoghi, la planimetria catastale oggi a sistema (sub. 17) è stata rettificata ed ora risulta conforme allo stato rilevato.

A tale ragione si assume come stato legittimo quello rappresentato in planimetria catastale del soppresso sub. 14 conforme peraltro all'elaborato grafico allegato all'atto di provenienza e di seguito se ne rappresentano le difformità con lo stato dei luoghi rilevato.

- Cambio d'uso dei locali: il locale cucina indicato in planimetria catastale risulta, di fatto, spostato nella stanza in lato Est ed è direttamente collegata con il bagno senza la presenza del prescritto antibagno.
- Lieve spostamento laterale della porta d'accesso al bagno
- Presenza di una nicchia nella stanza posta ad Est adibita a cucina
- Realizzazione di una piccola apertura tra le stanze posta a Nord e Ovest e, di fatto, adibite a camera
- Tamponamento del paramento interno della porta d'accesso dal vano scala verso la stanza posta in lato Ovest
- Presenza di una piccola bussola sulla porta d'accesso dal vano scala nella stanza posta a Sud di fatto adibita a soggiorno.

Per le motivazioni sopraesposte sarà necessario provvedere alla presentazione di pratica edilizia in sanatoria come disposto dal DPR 380/2001 ed al contestuale versamento dell'oblazione.

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

No, perché

Si 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 € 2.800,00 (dicomi euro duemilaottocento/00). Gli imponibili per la sistemazione delle opere difformi rilevate si intendono orientativi e approssimativi, al netto di IVA ed eventuali ulteriori oneri accessori.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita 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 eventualmente allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica viene espletata in base alla documentazione fornita dal Comune qualora presente agli atti; 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 perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4.2 Rispondenza catastale⁷⁶

Immobile identificato in mappa al:

Sezione: CAI Foglio: 3 Particella: 114 Subalterno: 17

Categoria A/3 – Classe 4 – Z.C. 3 – Consistenza 5,5 vani – Superficie catastale totale mq. 101 – Superficie catastale totale escluse le aree scoperte mq. 99 – Rendita: € 298,25.

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio
 Da siti web: SISTER

Elenco documentazione visionata

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Visura storica Catasto Terreni | <input checked="" type="checkbox"/> Visura storica Catasto Fabbricati |
| <input checked="" type="checkbox"/> Scheda catastale | <input type="checkbox"/> Elaborato planimetrico di subalternazione |
| <input type="checkbox"/> Elenco immobili | <input checked="" type="checkbox"/> Estratto mappa |
| <input type="checkbox"/> Tipo Mappale | <input type="checkbox"/> Tipo Frazionamento |
| <input type="checkbox"/> Altro _____ | |

Data verifica catastale dal 24/05/2021 ad oggi

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **Geom. Gaetano Ferrara**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4569, con sede legale in Brescia, via Pasubio 6, Tel. 0305233812, posta elettronica info@geometraferrara.com, PEC gaetano.ferrara1@geopec.it, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

Si precisa che a seguito di verbale di causa del 18/05/2023 la planimetria del sub. 14 è stata prima rettificata per recupero della situazione pregressa e successivamente frazionata per scorporo del porcile. Dovendo il Tecnico incaricato procedere con la denuncia dello stato di fatto dei luoghi, la planimetria catastale oggi a sistema (sub. 17) è stata rettificata ed ora risulta conforme allo stato rilevato.

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 perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4.3 Verifica della titolarità⁷⁷

Titolo di provenienza

- Tipo di atto: Compravendita
- Notaio: dott. Franco Treccani
- Data atto: 11/03/2005
- Repertorio: 122707
- Raccolta: 33558
- Estremi Registrazione: Agenzia Entrate di Brescia il 01/04/2005 al n. 2539
- Estremi Trascrizione: Agenzia Entrate di Brescia il 05/04/2005 al n. 17006 R.G e n. 10208 R.P.

Quota di proprietà Intera [1/1] Parte: indicare la quota [70%] ██████████ (esecutato)
[30%] ██████████ (esecutata)

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

Usufrutto No Sì se Si indicare il nominativo _____

Nuda proprietà No Sì se Si indicare il nominativo _____

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

Con l'atto succitato i Signori ██████████ acquistavano rispettivamente nella quota indivisa di 70/100 e 30/100 gli immobili catastalmente censiti come segue:

Nel catasto Fabbricati:

CAI fg. 3 mappale 114 sub. 3 – categoria A/3 cl. 3 vani 4.5 rendita € 130.15

CAI fg. 3 mappale 114 sub. 4 – categoria A/3 cl. 3 vani 2 rendita € 57.84

Nel catasto Terreni:

Fg. 195 mappale 111 sem. arb. Cl. 2 Ha 0.00.42 R.D. € 0.30 R.A. € 0.33

A seguito delle variazioni catastali successive all'atto di provenienza e come meglio descritto nei capitoli precedenti, i subalterni originari sono stati fusi e successivamente frazionati nei subalterni 13 e 14

Il subalterno 14 è restato in proprietà degli esecutati, mentre il subalterno 13 è stato venduto in forza di atto di compravendita in data 05/05/2009 rep. 137054/41136 Notaio Franco Treccani

A seguito di verbale di causa del 18/05/2023 la planimetria del sub. 14 è stata prima rettificata per recupero della situazione pregressa (esclusività della corte) e successivamente frazionata per scorporo del porcile con soppressione del sub. 14 e formazione dei nuovi sub. 17 (casa + corte) e 18 (porcile)

A seguito dell'accesso agli Atti presso l'Ufficio Matrimoni del Comune di Brescia effettuato in data 30/09/2021, si evince che dal Registro degli Atti di Matrimonio del comune di Brescia al N. 63 P. 1 anno 2001 risulta che gli esecutati [REDACTED] il giorno 02/04/2001 hanno contratto matrimonio in Brescia (BS)

ANNOTAZIONI

Con provvedimento del Tribunale di BRESCIA in data 19/12/2008 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Con sentenza del Tribunale di BRESCIA n. 2300 / 2018 in data 02.08.2018 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù Sono presenti servitù

da titolo:

dall'atto di provenienza del 2005 e dal suo allegato "A" si evince la presenza di servitù passiva di passaggio a favore di altra proprietà per il raggiungimento del proprio orto sulla porzione di corte di fatto costituente la scala e il vialetto che porta agli orti sul retro dell'edificio

Dall'atto di provenienza, oltre a quelle appena citate, si desume inoltre servitù relative agli impianti tecnologici primari derivanti dalla costruzione del fabbricato ed altresì servitù di passaggio pedonale e di tubazioni costituita con atto in data 04/06/1955 n. 19495/13752 rep. Notaio G. Bettoni

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

La presenza di condizioni sono state desunte dall'atto di provenienza

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato L'immobile risultava occupato, al momento del sopralluogo, dal comproprietario Signor [REDACTED]

A seguito di verifica presso l'Agenzia delle Entrate non è stata riscontrata la presenza di contratti di locazione o di diversa natura.

Dalla verifica presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Brescia è stato inoltre constatato che nell'immobile oggetto della presente relazione risulta residente l'esecutato Signor [REDACTED] (vedasi certificato allegato)

La signora [REDACTED] risulta invece residente in altro Comune (vedasi certificato allegato)

- Tipo di contratto:
- Canone annuo:
- Rata mensile:
- Durata in anni:
- Scadenza contratto:
- Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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

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

Oltre alle possibili limitazioni riportate nei capitoli precedenti, dalle informazioni assunte non si rilevano particolari formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che potranno restare a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria e/o vincoli di carattere storico-artistico.

6. 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.

1. Trascrizione del 03/03/2021 – Registro Particolare 5887 Registro Generale 9230
Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario - Repertorio 965 del 15/02/2021
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili



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

Assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione.

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

Condizioni limitative

Condizioni limitanti all'incarico: non si ritiene vi siano particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale.

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

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

- Sì
 No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore 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
- MCA⁸⁰ con nr. 3 comparabili
 - Sistema di Stima⁸¹
 - MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili
 - Sistema di ripartizione⁸²
 - Analisi di regressione⁸³ semplice con nr. ____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
 - Capitalizzazione diretta⁸⁵
 - Capitalizzazione finanziaria⁸⁶
 - Analisi del flusso di cassa scontato⁸⁷
- Finanziario⁸⁴
- Dei costi⁸⁸

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1/1

Per quanto concerne l'immobile catastalmente identificato come:

Abitazione: Sez. CAI – foglio 3 mappale 114, subalterno 17

Categoria A/3 – Classe 4 – Consistenza 5,5 vani – Superficie catastale totale mq. 101, escluse aree scoperte mq. 99 – Rendita: € 298,25.

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 100.000,00 (euro centomila/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 € 85.000,00 (euro ottantacinquemila/00) (vedasi analisi estimativa allegato II)

Il più probabile valore locativo viene di fatto quantificato in €/anno 4.420,00 (euro quattromilaquattrocentoventi/00) annui. (vedasi analisi estimativa allegato III)

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto **Geom. Gaetano Ferrara**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4569, con sede legale in Brescia, via Pasubio 6, Tel. 0305233812, posta elettronica info@geometraferrara.com, PEC gaetano.ferrara1@geopec.it, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, 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.

Data rapporto valutazione: 22/06/2023

Timbro e firma



10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

- Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
- Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
- Elaborati fotografici degli esterni
- Elaborato fotografico degli interni
- Elaborato grafico riportante le difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale agli atti
- Computo metrico estimativo propedeutico al calcolo oneri per la sanatoria delle difformità riscontrate
- Calcolo di massima oneri per la sanatoria edilizia delle difformità riscontrate
- Copia atto di provenienza
- Attestazione Agenzie Entrate comprovante l'assenza/presenza di contratti di locazione
- Copia titoli autorizzativi – ricerca negativa
- Copia permesso di agibilità / abitabilità
- Copia eventuali convenzioni urbanistiche
- Estratti strumenti urbanistici
- Estratto CDU – Certificato Destinazione Urbanistica
- Estratto mappa catastale
- Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili
- Scheda catastale
- Visura catastale storica per immobile
- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ventennale della conservatoria dei registri immobiliari
- Ispezione ipotecaria telematica
- Eventuali spese condominiali arretrate
- Attestato di Certificazione Energetica (solo se presente)
- Certificato di stato di famiglia e/o residenza
- Certificato di matrimonio con annotazioni

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

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



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 scomponibile 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 edili necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.*

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

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

¹⁴ *Loft: può essere anche un attico.*

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

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

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

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

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

²⁰ *Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In*

questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

³⁵ **Rapporto mercantile superficario (ni):** 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: $n = p_i : p_1$

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica)
- Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)
- Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche
- Analisi della documentazione ante '67

- Verifica delle tavole progettuali
- Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali

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

⁷⁶ **Rispondenza catastale:** consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire della 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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