

Rapporto di valutazione - Esecuzione Immobiliare nr 36 - 2023



TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 36-2023

Riunita alla procedura n.

Giudice delegato: Dott.ssa Simonetta Bruno

Anagrafica

Creditore procedente: Grogu SPV S.r.l.

Rappresentato dall'Avvocato Ilaria Barbierato

Esecutato: Omissis

Rappresentato dall'Avvocato



Intervenuti alla data di stima AMCO – ASSET MANAGEMENT

COMPANY S.P.A.

Rappresentato dall'Avvocato Giovanni Caprara e Rossana Buda

Esperto incaricato: **Ing. Alberto Gandossi**, iscritto all'ordine degli Ingegneri della

Provincia di Brescia al n° 6078, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel.

0309973119, posta elettronica alberto@studiogandossi.it – posta certificata [al-](mailto:alberto.gandossi@ingpec.eu)

berto.gandossi@ingpec.eu



Timbro e firma



Conformità catastale ☐ Si ☒ No

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☒ Si ☐ No

Spese condominiali arretrate ☐ Si ☒ No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☐ Si ☒ No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☐ Si ☒ No

Limitazioni

Assunzioni limitative ☐ Si ☒ No

Condizioni limitative ☐ Si ☒ No

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

ISCRIZIONE del 02/10/2002 - Registro Particolare 9509 Registro Generale 43203 Pub-

blico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 9772 del 25/09/2002 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1566 del 16/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Iscrizione n. 8252 del 19/09/2022

TRASCRIZIONE del 16/02/2007 - Registro Particolare 5316 Registro Generale 9140

Pubblico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 23618 del 24/01/2007 ATTO TRA

VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

ISCRIZIONE del 17/04/2007 - Registro Particolare 5127 Registro Generale 22410 Pub-

blico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 24005 del 04/04/2007 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1674 del 19/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 07/01/2014 - Registro Particolare 263 Registro Generale 311 Pubblico ufficiale TUFANO GIANNI Repertorio 146576/17335 del 17/12/2013 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

ANNOTAZIONE del 04/03/2014 - Registro Particolare 1155 Registro Generale 6744

Pubblico ufficiale EQUITANIA NORD SPA Repertorio 1450/2214 del 05/02/2014

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 483 del 2011

ISCRIZIONE del 15/04/2016 - Registro Particolare 2376 Registro Generale 14389 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1695 del 17/03/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 19/09/2022 - Registro Particolare 8252 Registro Generale 42887 Pubblico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 9772 del 25/09/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9509 del 2002

TRASCRIZIONE del 06/02/2023 - Registro Particolare 3077 Registro Generale 4583 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 360 del 17/01/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

LOTTO NR. 2

Descrizione sintetica: Trattasi di immobile produttivo con corte esclusiva

Ubicazione: Monticelli Brusati Via Europa 18

Identificativi catastali: Sez. Urb. NCT Foglio 11 Particella 239 Subalterno 5

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: **€. 173.000,00 (euro centosettantatremila/00).**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€. 155.500,00 (euro centocinquattemilacinquecento/00).**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

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

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☐ Si ☒ No

Conformità catastale ☒ Si ☐ No

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☒ Si ☐ No

Spese condominiali arretrate ☐ Si ☒ No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☐ Si ☒ No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☐ Si ☒ No

Limitazioni

Assunzioni limitative

☐ Si ☒ No

Condizioni limitative

☐ Si ☒ No

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

ISCRIZIONE del 02/10/2002 - Registro Particolare 9509 Registro Generale 43203 Pubblico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 9772 del 25/09/2002 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1566 del 16/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Iscrizione n. 8252 del 19/09/2022

TRASCRIZIONE del 16/02/2007 - Registro Particolare 5316 Registro Generale 9140 Pubblico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 23618 del 24/01/2007 ATTO TRA

VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

ISCRIZIONE del 17/04/2007 - Registro Particolare 5127 Registro Generale 22410 Pubblico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 24005 del 04/04/2007 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1674 del 19/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 07/01/2014 - Registro Particolare 263 Registro Generale 311 Pubblico ufficiale TUFANO GIANNI Repertorio 146576/17335 del 17/12/2013 ATTO TRA

VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE



ANNOTAZIONE del 04/03/2014 - Registro Particolare 1155 Registro Generale 6744

Pubblico ufficiale EQUITANIA NORD SPA Repertorio 1450/2214 del 05/02/2014

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 483 del 2011

ISCRIZIONE del 15/04/2016 - Registro Particolare 2376 Registro Generale 14389 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1695 del 17/03/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 19/09/2022 - Registro Particolare 8252 Registro Generale 42887 Pubblico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 9772 del 25/09/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9509 del 2002

TRASCRIZIONE del 06/02/2023 - Registro Particolare 3077 Registro Generale 4583 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 360 del 17/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

LOTTO NR. 3

Descrizione sintetica: Trattasi di immobile produttivo con corte esclusiva

Ubicazione: Monticelli Brusati Via Europa 18

Identificativi catastali: Sez. Urb. NCT Foglio 11 Particella 239 Subalterno 6

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 165.500,00 (euro centosessantacinquemilacinquecento/00).**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 149.000,00 (euro centoquarantanovemila/00).**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

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

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☐ Si ☒ No

Conformità catastale ☒ Si ☐ No

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☐ Si ☒ No

Spese condominiali arretrate ☐ Si ☒ No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☐ Si ☒ No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☐ Si ☒ No

Limitazioni

Assunzioni limitative ☐ Si ☒ No

Condizioni limitative ☐ Si ☒ No

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

ISCRIZIONE del 02/10/2002 - Registro Particolare 9509 Registro Generale 43203 Pubblico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 9772 del 25/09/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1566 del 16/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Iscrizione n. 8252 del 19/09/2022

TRASCRIZIONE del 16/02/2007 - Registro Particolare 5316 Registro Generale 9140 Pubblico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 23618 del 24/01/2007 ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

ISCRIZIONE del 17/04/2007 - Registro Particolare 5127 Registro Generale 22410 Pubblico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 24005 del 04/04/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1674 del 19/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 07/01/2014 - Registro Particolare 263 Registro Generale 311 Pubblico ufficiale TUFANO GIANNI Repertorio 146576/17335 del 17/12/2013 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

ANNOTAZIONE del 04/03/2014 - Registro Particolare 1155 Registro Generale 6744 Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD SPA Repertorio 1450/2214 del 05/02/2014 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 483 del 2011



ISCRIZIONE del 15/04/2016 - Registro Particolare 2376 Registro Generale 14389 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1695 del 17/03/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



ISCRIZIONE del 19/09/2022 - Registro Particolare 8252 Registro Generale 42887 Pubblico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 9772 del 25/09/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9509 del 2002

TRASCRIZIONE del 06/02/2023 - Registro Particolare 3077 Registro Generale 4583 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 360 del 17/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Indice

LOTTO N°1	13
1. Inquadramento dell'immobile	13
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	16
3. Audit documentale e Due Diligence	19
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	20
3.2 Rispondenza catastale	23
3.3 Verifica della titolarità	25
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	26
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	27
LOTTO N°2	29
1. Inquadramento dell'immobile	29
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	32
3. Audit documentale e Due Diligence	35
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	35
3.2 Rispondenza catastale	39
3.3 Verifica della titolarità	40
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	42
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	42
LOTTO N°3	44
1. Inquadramento dell'immobile	44
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	47
3. Audit documentale e Due Diligence	51
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	51

3.2 Rispondenza catastale	54
3.3 Verifica della titolarità	55
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	57
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	57
COMUNE A TUTTI I LOTTI	60
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	60
7. Analisi estimativa	61
8. Riepilogo dei valori di stima	64
9. Dichiarazione di rispondenza	65
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	67

LOTTO N°1

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

- ☒ Provincia: Brescia ☒ Comune: Monticelli Brusati
- ☐ Frazione: ☐ Località:
- ☐ Quartiere: ☒ Via/Piazza: Via Europa
- ☒ Civico n: 18

Zona

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

Mappa geografica (google maps)



Destinazione urbanistica dell'immobile³

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

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

Indicare se l'immobile è

☒ indipendente☐ in condominio**Tipologia edilizia dei fabbricati¹²**☐ fabbricato storico☐ fabbricato singolo☒ fabbricato in linea☐ fabbricato rurale☐ fabbricato a schiera☐ fabbricato bifamigliare☐ fabbricato tipico☐ fabbricato 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)☒ immobile artigianale produttivo**Caratteristiche generali dell'immobile**

Descrizione sintetica Trattasi di immobile produttivo artigianale del tipo prefabbricato con servizi igienici, ufficio e corte comune. È presente una cabina metallica prefabbricata attrezzata a centrale termica.

☒ Struttura in elevazione: Cemento armato prefabbricato☐ Solai:☒ Copertura: a tetto☒ Murature perimetrali: pannelli in CAV tinteggiati

☐ Coibentazioni/Isolamenti:

☒ Divisori tra unità: Muratura

☒ Infissi esterni: Metallo

☒ Infissi interni: Metallo

☒ Pavimenti e rivestimenti: ceramica per uffici e bagni, cemento al quarzo per la parte produttiva e magazzini

☒ Impianto riscaldamento: parziale negli uffici

☒ Impianto sanitario: per alimentazione wc

☒ Impianto gas: per centrale termica

☒ Impianto elettrico: per FM e illuminazione

☐ Impianto climatizzazione:

☐ Altri impianti:

☐ Allaccio fognatura:

☐ Fonti rinnovabili:

☐ Finiture esterne:

☒ N. totale piani: 1

☐ Altro:

Dimensione¹⁵ ☒ Piccola ☐ Media ☐ Grande

Caratteri domanda e offerta¹⁶

☒ Lato acquirente

☐ Privato ☒ Società ☐ Cooperativa ☐ Ente

☒ Lato venditore

☒ Privato ☒ Società ☒ Cooperativa ☒ Ente

Forma di mercato¹⁷

☒ Concorrenza monopolistica¹⁸ ☐ Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹

☐ Oligopolio²⁰ ☐ Monopolio²¹ ☐ Monopolio bilaterale²²

Filtering²³ ☒ Assente ☐ Up ☐ Down

Fase del mercato immobiliare²⁴

☐ Recupero²⁵ ☐ Espansione²⁶ ☐ Contrazione²⁷ ☒ Recessione²⁸

Altro

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.

Descrizione sintetica dell'immobile ³⁰

Trattasi di immobile produttivo artigianale del tipo prefabbricato con servizi igienici, ufficio e corte esclusiva. È presente una cabina metallica prefabbricata attrezzata a centrale termica.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario MONTICELLI BRUSATI (F672)

Tipologia Catasto ☐ Terreni ☒ Fabbricati

Sez. Urb. NCT Foglio 11 Particella 239 Subalterno 3 e 4

Confini

Nord Particelle 643-1105-1165 Sud Sub 8

Est Sub 5 e 6 Ovest Particella 237

Per una migliore identificazione si vedano gli allegati catastali.

Consistenza

Rilievo ☐ Interno ed esterno ☐ Solo esterno

☒ Diretto in loco Collaboratore solo per verifica

Desunto graficamente da:

☒ Planimetria catastale

☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ Elaborato grafico (generico)

☒ Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 21/06/23

Criterio di misurazione

☒ SEL - Superficie Esterna Lorda³²

☐ SIL - Superficie Interna Lorda³³

☐ SIN - Superficie Interna Netta³⁴

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale mq 627,92

Superficie secondarie

Indice mercantile³⁵

☒ Area esclusiva mq 742 5% mq 37,10

Superficie commerciale³⁶ mq 665,02

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

☒ Livello di piano³⁷ Terra

Ascensore³⁸ ☐ Presente ☒ Assente ☐ Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi³⁹ 2

☒ W.c. o turca ☐ Lavabo ☐ Bidet ☒ Doccia

☐ Doccia con idromassaggio ☐ Vasca

☐ Vasca con doccia ☐ Vasca con idromassaggio

☒ Scaldabagno elettrico ☒ Vetustà del bagno (anni) > 30

Impianti in dotazioneRiscaldamento ☐ Assente ☒ Presente: Vetustà (anni) > 20

Se presente indicare la tipologia

☐ Centralizzato ☒ AutonomoAlimentazione: ☐ metano ☐ gas propano liquido☐ olio combustibile ☒ elettrico☒ pompa di calore ☐ biocombustibili☐ teleriscaldamento

Elementi radianti

☐ radiatori ☐ pavimento/soffitto ☒ aria ☐ altro☒ Condizionamento ☒ Presente: Vetustà (anni) > 20 ☐ Assente

Se presente indicare se

☐ Totale ☒ Parziale

Solare termico (produzione acqua calda)

☐ Presente : Vetustà (anni) _____ ☒ AssenteElettrico ☒ Presente : Vetustà (anni) > 20 ☐ AssenteIdraulico ☒ Presente : Vetustà (anni) > 30 ☐ AssenteAntifurto ☐ Presente : Vetustà (anni) _____ ☒ Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

☐ Presente : Vetustà (anni) _____ ☒ AssenteImpianto geotermico ☐ Presente : Vetustà (anni) _____ ☒ AssenteDomotica ☐ Presente : Vetustà (anni) _____ ☒ Assente**Manutenzione fabbricato⁴⁰**☐ Minimo⁴¹ ☒ Medio⁴² ☐ Massimo⁴³

Manutenzione unità immobiliare⁴⁴☐ Minimo⁴⁵☒ Medio⁴⁶☐ Massimo⁴⁷**Classe energetica** Classe desunta dall'APE☐ A+☐ A☐ B☐ C☐ D☐ E☐ F☐ G☒ Non desumibile Visura APE del 16/11/2023 NEGATIVA**Inquinamento**

Atmosferico

☒ Assente☐ Presente

Acustico

☒ Assente☐ Presente

Elettromagnetico

☒ Assente☐ Presente

Ambientale

☒ Assente☐ Presente**Esposizione prevalente dell'immobile⁴⁸**☐ Minimo⁴⁹☒ Medio⁵⁰☐ Massimo⁵¹**Luminosità dell'immobile⁵²**☐ Minimo⁵³☒ Medio⁵⁴☐ Massimo⁵⁵**Panoramicità dell'immobile⁵⁶**☒ Minimo⁵⁷☐ Medio⁵⁸☐ Massimo⁵⁹**Funzionalità dell'immobile⁶⁰**☐ Minimo⁶¹☒ Medio⁶²☐ Massimo⁶³**Finiture dell'immobile⁶⁴**☐ Minimo⁶⁵☒ Medio⁶⁶☐ Massimo⁶⁷**Altro****3. Audit documentale e Due Diligence⁶⁸**

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁶⁹

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☒ Fabbricato successivo 01/09/1967

☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967

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

☐ Fabbricato costruito prima del 31/10/1942:

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Concessione Edilizia 79/87 del 07/10/1987

☒ Scia PE 65-2020 prot. 6147/2020

☒ Permesso di costruire PE 49-2021

☐ Certificato Abitabilità

☐ Presente : nr del

☒ Assente

Si allega dichiarazione del comune a firma del Tecnico Comunale Giampietro Fongaro che attesta che è stato possibile reperire unicamente le pratiche edilizie sopra riportate tra i documenti conservati in archivio.

Indicare la documentazione visionata: tutto quanto sopra elencato

Fonte documentazione visionata

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 03/10/2023

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

☒ Vigente

☐ Adottato

Convenzione Urbanistica

☒ No

☐ Si

Cessioni diritti edificatori

☒ No

☐ Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

☒ No

☐ Si

Vincoli ambientali ☒ No ☐ Si

Vincoli paesaggistici ☒ No ☐ Si

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

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

DICHIARA

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

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

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

☐ No, perché

☒ Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : € 5.000,00 per pratiche e sanzioni, considerando quanto sotto espresso, la presente è una previsione ipotetica.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo

scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esauritivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritti grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Si deve poi anche considerare la dichiarazione del comune a firma del Tecnico Comunale Giampietro Fongaro che attesta che è stato possibile reperire unicamente le pratiche edilizie sopra riportate tra i documenti conservati in archivio e ne consegue che la verifica può essere eseguita su detta parte dei titoli autorizzativi.

Oltretutto si deve considerare che gli elaborati reperiti, specialmente per quelli meno recenti, pur essendo consoni per il periodo di redazione, non sono dettagliati per le verifiche richieste attualmente e con carenza di quote. Infine durante il sopralluogo la presenza di materiale e attrezzature negli immobili e sulla corte ha reso particolarmente complicato, e in parte impossibile, provvedere al rilievo dell'immobile.

Quanto sopra premesso, si relaziona quanto segue: la Concessione Edilizia 79/87, variante alla Concessione Edilizia 3/86 che non si è potuto visionare, ha per oggetto la diversa distribuzione interna che non è conforme allo stato attuale, inoltre non sono rappresentati i prospetti dell'immobile. La Scia 65/2020 ha per oggetto il diverso distributivo interno che non risulta comunque conforme allo stato attuale. Si rileva anche che le dimensioni dell'immobile differiscono con la Concessione Edilizia 79/87, si rileva anche la presenza di un piccolo soppalco interno non dotato di relativa scala d'accesso.

In merito al Permesso di costruire PE 49-2021, si rileva che nella documentazione ricevuta è presente l'avviso di predisposizione del permesso (22/06/2021 Protocollo n. 4387) ma non è stato reperito il rilascio del titolo effettivo ma solamente sollecito ad adempiere ad avviso di predisposizione permesso di costruire in data 28/09/2021 Protocollo n. 6938. Il permesso ha per oggetto la realizzazione della centrale termica che pare essere difforme da quanto presente sul luogo con materiali difformi; principalmente non è stato creato il cavedio di collegamento all'immobile principale. Relazionato quanto sopra risulta impossibile stabilire con esattezza la conformità dell'immobile e dichiarare l'eventuale sanabilità con la relativa quantificazione dei costi. A parere del sottoscritto, visto la carenza documentale dei titoli e dello stato dei luoghi, è comunque indispensabile predisporre una sanatoria edilizia che renda l'immobile legittimo.

3.2 Rispondenza catastale⁷⁰

Immobile identificato in mappa al Foglio 11 Sezione NCT particella 239

☒ Sub. 3 Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 178 m2 Rendita: Euro 266,60

☒ Sub. 4 Categoria C/3, Classe U, Consistenza 429 m2 Rendita: Euro 664,68

Documentazione visionata

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

☒ Da siti web : **SISTER**

Elenco documentazione visionata

☒ Visura storica Catasto Terreni

☒ Visura storica Catasto Fabbricati

☒ Scheda catastale

☒ Elaborato planimetrico di subalternazione

☒ Elenco immobili

☒ Estratto mappa

☐ Tipo Mappale

☐ Tipo Frazionamento

☐ Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 25/05/2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

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

DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

☒ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: distributivo interno differente e mancanza dell'accatastamento della centrale termica e inserimento in mappa della stessa

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale € 3.000,00 per tipo mappale e denuncia di variazione, comprensivo di spese tecniche e diritti di presentazione.

3.3 Verifica della titolarità⁷¹

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: atto di Fusione

- Notaio: dottor GIANNI TUFANO

- Data atto: 17/12/2013

- Repertorio: N. 146.576 - Raccolta: 17.335

- Estremi Registrazione: BRESCIA 2 IL 18/12/2013 N. 13974 SERIE 1T

- Estremi Trascrizione: Brescia il 07/01/2014 RG 311 RP 263

Titolo di provenienza

- Tipo di atto: Permuta di Immobili

- Notaio: dottor Giuseppe Casari

- Data atto: 02/03/1983

- Repertorio: 21465 - Raccolta: 12157

- Estremi Registrazione: Brescia il 18/03/1983 al n 1933

- Estremi Trascrizione: Brescia il 18/03/1983 RG 6211 RP 4587

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

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

☐ Usufrutto ☒ No

☐ Nuda proprietà ☒ No

Condizioni limitanti

Servitù ☒ Non sono presenti servitù ☐ Sono presenti servitù

☐ da titolo:

☒ apparenti: l'immobile è del tipo in linea, potrebbero esserci servitù per servizi tecnologici non rilevabili

Vincoli ☒ No ☐ Si se Si quali

Oneri ☒ No ☐ Si se Si quali

Pesi ☒ No ☐ Si se Si quali

Gravami ☒ No ☐ Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

☒ Occupato dall'esecutato

Tipo di contratto

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

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

☐ Si ☐ No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa) 07/06/2023

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷²

L'immobile è di tipo in linea, potrebbero esserci servitù di passaggio per servizi tecnologici non rilevabili

In merito alla difformità urbanistiche e catastali si veda specifico paragrafo.

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

In merito alla difformità urbanistiche e catastali si veda specifico paragrafo.

ISCRIZIONE del 02/10/2002 - Registro Particolare 9509 Registro Generale 43203 Pub-

blico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 9772 del 25/09/2002 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1566 del 16/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Iscrizione n. 8252 del 19/09/2022

TRASCRIZIONE del 16/02/2007 - Registro Particolare 5316 Registro Generale 9140

Pubblico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 23618 del 24/01/2007 ATTO TRA

VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

ISCRIZIONE del 17/04/2007 - Registro Particolare 5127 Registro Generale 22410 Pub-

blico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 24005 del 04/04/2007 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1674 del 19/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 07/01/2014 - Registro Particolare 263 Registro Generale 311 Pub-

blico ufficiale TUFANO GIANNI Repertorio 146576/17335 del 17/12/2013 ATTO TRA

VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

ANNOTAZIONE del 04/03/2014 - Registro Particolare 1155 Registro Generale 6744

Pubblico ufficiale EQUITANIA NORD SPA Repertorio 1450/2214 del 05/02/2014

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 483 del 2011

ISCRIZIONE del 15/04/2016 - Registro Particolare 2376 Registro Generale 14389 Pub-

blico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1695 del 17/03/2016 IPOTECA GIUDIZIALE de-

rivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 19/09/2022 - Registro Particolare 8252 Registro Generale 42887 Pub-

blico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 9772 del 25/09/2002 IPOTECA IN

RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA

DI MUTUO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9509 del 2002

TRASCRIZIONE del 06/02/2023 - Registro Particolare 3077 Registro Generale 4583

Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 360 del 17/01/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

LOTTO N°2

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO⁷³

Localizzazione⁷⁴

- ☒ Provincia: Brescia ☒ Comune: Monticelli Brusati
- ☐ Frazione: ☐ Località:
- ☐ Quartiere: ☒ Via/Piazza: Via Europa
- ☒ Civico n.: 18

Zona

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

Mappa geografica (google maps)



Destinazione urbanistica dell'immobile⁷⁵

- ☐ Residenziale ☐ Direzionale⁷⁶ ☐ Commerciale
- ☐ Turistico - ricettivo ☒ Industriale ☒ Artigianale
- ☐ Terziario⁷⁷ ☐ Sportiva ☐ Agricolo

Tipologia immobiliare⁷⁸☐ Terreno☒ Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione):☐ nuovo⁷⁹☐ ristrutturato⁸⁰☐ seminuovo⁸¹☒ usato⁸²☐ rudere⁸³

Indicare se l'immobile è

☒ indipendente☐ in condominio**Tipologia edilizia dei fabbricati⁸⁴**☐ fabbricato storico☐ fabbricato singolo☒ fabbricato in linea☐ fabbricato rurale☐ fabbricato a schiera☐ fabbricato bifamigliare☐ fabbricato tipico☐ fabbricato a corte**Tipologia edilizia unità immobiliari⁸⁵**☐ appartamento☐ appartamento (attico)☐ appartamento (loft)⁸⁶☐ villa☐ villino☐ villetta a schiera☐ autorimessa (garage/box)☐ posto auto coperto (fabbricato)☐ posto auto coperto (tettoia)☐ posto auto scoperto☐ cantina (locale di sgombero)☒ immobile artigianale produttivo**Caratteristiche generali dell'immobile**

Descrizione sintetica Trattasi di immobile produttivo artigianale del tipo prefabbricato con servizi igieni, ufficio e corte esclusiva.

☒ Struttura in elevazione: Cemento armato prefabbricato☐ Solai:☒ Copertura: a tetto☒ Murature perimetrali: pannelli in CAV tinteggiati☐ Coibentazioni/Isolamenti:

☒ Divisori tra unità: Muratura

☒ Infissi esterni: Metallo

☒ Infissi interni: Metallo

☒ Pavimenti e rivestimenti: ceramica per uffici e bagni, cemento al quarzo per la parte

produttiva e magazzini

☒ Impianto riscaldamento: negli uffici e nella zona lavorazione

☒ Impianto sanitario: per alimentazione servizi igienici

☒ Impianto gas: per alimentare riscaldamento

☒ Impianto elettrico: per FM e illuminazione

☒ Impianto climatizzazione: negli uffici

☐ Altri impianti:

☐ Allaccio fognatura:

☐ Fonti rinnovabili:

☐ Finiture esterne:

☒ N. totale piani: 1

☐ Altro:

Dimensione⁸⁷

☒ Piccola

☐ Media

☐ Grande

Caratteri domanda e offerta⁸⁸

☒ Lato acquirente

☐ Privato

☒ Società

☐ Cooperativa

☐ Ente

☒ Lato venditore

☒ Privato

☒ Società

☒ Cooperativa

☒ Ente

Forma di mercato⁸⁹

☒ Concorrenza monopolistica⁹⁰

☐ Concorrenza monopolistica ristretta⁹¹

☐ Oligopolio⁹² ☐ Monopolio⁹³ ☐ Monopolio bilaterale⁹⁴

Filtering⁹⁵

☒ Assente

☐ Up

☐ Down

Fase del mercato immobiliare⁹⁶

☐ Recupero⁹⁷

☐ Espansione⁹⁸

☐ Contrazione⁹⁹

☒ Recessione¹⁰⁰

Altro

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE¹⁰¹

Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.

Descrizione sintetica dell'immobile ¹⁰²

Trattasi di immobile produttivo artigianale del tipo prefabbricato con servizi igienici, ufficio e corte esclusiva.

Identificazione catastale¹⁰³

Comune Censuario

Tipologia Catasto

☐ Terreni

☒ Fabbricati

Sez. Urb. NCT Foglio 11 Particella 239 Subalterno 5

Confini

Nord Subalterno 3

Sud Subalterno 8

Est Subalterno 6

Ovest Subalterno 4

Consistenza

Rilievo

☐ Interno ed esterno

☐ Solo esterno

☒ Diretto in loco Collaboratore solo per verifica

Desunto graficamente da:

☒ Planimetria catastale

☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

	☐ Elaborato grafico (generico)	
	☐ Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 21/06/2023	
	Criterio di misurazione	
	☒ SEL - Superficie Esterna Lorda ¹⁰⁴	
	☐ SIL - Superficie Interna Lorda ¹⁰⁵	
	☐ SIN - Superficie Interna Netta ¹⁰⁶	
	Calcolo superfici di proprietà	
	Superficie principale	mq 376,34
	Superficie secondarie	
	Indice mercantile ¹⁰⁷	
	☒ Area esclusiva	mq 98.54 5% <u>mq 4,92ù3</u>
	Superficie commerciale¹⁰⁸	mq 381,27
	Caratteristiche qualitative	
	Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	
	☒ Livello di piano ¹⁰⁹ Terra	
	Ascensore ¹¹⁰ ☐ Presente ☒ Assente ☐ Vetustà dell'ascensore (anni)	
	N. servizi ¹¹¹	
	☒ W.c. o turca ☒ Lavabo ☐ Bidet ☐ Doccia	
	☐ Doccia con idromassaggio ☐ Vasca	
	☐ Vasca con doccia ☐ Vasca con idromassaggio	
	☒ Scaldabagno elettrico ☐ Vetustà del bagno (anni) > 30	
	Impianti in dotazione	
	Riscaldamento ☐ Assente ☒ Presente: Vetustà (anni) > 30	
	Se presente indicare la tipologia	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

	☐ Centralizzato ☒ Autonomo	
Alimentazione:	☒ metano ☐ gas propano liquido	
	☐ olio combustibile ☐ elettrico	
	☒ pompa di calore ☐ biocombustibili	
	☐ teleriscaldamento	
Elementi radianti		
	☐ radiatori ☐ pavimento/soffitto ☒ aria ☐ altro	
	☒ Condizionamento ☒ Presente : Vetustà (anni) 10 anni ☐ Assente	
Se presente indicare se		
	☐ Totale ☒ Parziale : Vetustà (anni) 10	
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 fabbricato¹¹²		
	☐ Minimo ¹¹³ ☒ Medio ¹¹⁴ ☐ Massimo ¹¹⁵	
Manutenzione unità immobiliare¹¹⁶		
	☐ Minimo ¹¹⁷ ☒ Medio ¹¹⁸ ☐ Massimo ¹¹⁹	
Classe energetica	Classe desunta dall'ACE	

☐ A+ ☐ A ☐ B ☐ C

☐ D ☐ E ☐ F ☐ G

☒ Non desumibile Visura CENED 16/11/2023 negativa

Inquinamento

Atmosferico ☒ Assente ☐ Presente

Acustico ☒ Assente ☐ Presente

Elettromagnetico ☒ Assente ☐ Presente

Ambientale ☒ Assente ☐ Presente

Esposizione prevalente dell'immobile¹²⁰

☐ Minimo¹²¹ ☒ Medio¹²² ☐ Massimo¹²³

Luminosità dell'immobile¹²⁴

☐ Minimo¹²⁵ ☒ Medio¹²⁶ ☐ Massimo¹²⁷

Panoramicità dell'immobile¹²⁸

☒ Minimo¹²⁹ ☐ Medio¹³⁰ ☐ Massimo¹³¹

Funzionalità dell'immobile¹³²

☐ Minimo¹³³ ☒ Medio¹³⁴ ☐ Massimo¹³⁵

Finiture dell'immobile¹³⁶

☐ Minimo¹³⁷ ☒ Medio¹³⁸ ☐ Massimo¹³⁹

Altro

3. Audit documentale e Due Diligence¹⁴⁰

***3.1 Legittimità edilizia – urbanistica*¹⁴¹**

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☒ Fabbricato successivo 01/09/1967

☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967

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

☐ Fabbricato costruito prima del 31/10/1942:

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Concessione Edilizia 79/87 del 07/10/1987

☐ Certificato Abitabilità

☐ Presente : nr del

☒ Assente

Si allega dichiarazione del comune a firma del Tecnico Comunale Giampietro Fongaro

che attesta che è stato possibile reperire unicamente le pratiche edilizie sopra riportate

tra i documenti conservati in archivio.

Indicare la documentazione visionata: tutto quanto sopra elencato

Fonte documentazione visionata

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 03/10/2023

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

☒ Vigente

☐ Adottato

Convenzione Urbanistica

☒ No

☐ Si

Cessioni diritti edificatori

☒ No

☐ Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

☒ No

☐ Si

Vincoli ambientali

☒ No

☐ Si

Vincoli paesaggistici

☒ No

☐ Si

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Ing. Alberto Gandossi**, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia

di Brescia al n° 6078, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119,

posta elettronica alberto@studiogandossi.it – posta certificata alberto.gandossi@ing-pec.eu, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

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

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

☐ No, perché

☒ Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: € 4.000,00 per pratiche e sanzioni, considerando quanto sotto espresso, la presente è una previsione ipotetica.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esauritivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito

dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritti grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Si deve poi anche considerare la dichiarazione del comune a firma del Tecnico Comunale Giampietro Fongaro che attesta che è stato possibile reperire unicamente le pratiche edilizie sopra riportate tra i documenti conservati in archivio e ne consegue che la verifica può essere eseguita su detta parte dei titoli autorizzativi.

Oltretutto si deve considerare che gli elaborati reperiti, specialmente per quelli meno recenti, pur essendo consoni per il periodo di redazione, non sono dettagliati per le verifiche richieste attualmente e con carenza di quote. Infine durante il sopralluogo la presenza di materiale e attrezzature negli immobili e sulla corte ha reso particolarmente complicato provvedere al rilievo dell'immobile.

Quanto sopra premesso, si relaziona quanto segue: la Concessione Edilizia 79/87, variante alla Concessione Edilizia 3/86 che non si è potuto visionare, ha per oggetto la diversa distribuzione interna che non è conforme allo stato attuale, non sono rappresentati i prospetti dell'edificio. Relazionato quanto sopra risulta impossibile stabilire con esattezza la conformità dell'immobile e dichiarare l'eventuale sanabilità con la relativa quantificazione dei costi. A parere del sottoscritto, visto la carenza documentale

dei titoli e dello stato dei luoghi, è comunque indispensabile predisporre una sanatoria edilizia che renda l'immobile legittimo.

3.2 Rispondenza catastale¹⁴²

Immobile identificato in mappa Sez. Urb. NCT Foglio 11 Particella 239 Subalterno 5

Categoria C/3, Classe U, Consistenza 363 m2 Rendita: Euro 562,42

Documentazione visionata

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

☒ Da siti web : **SISTER**

Elenco documentazione visionata

☒ Visura storica Catasto Terreni

☒ Visura storica Catasto Fabbricati

☒ Scheda catastale

☒ Elaborato planimetrico di subalternazione

☐ Elenco immobili

☐ Estratto mappa

☐ Tipo Mappale

☐ Tipo Frazionamento

☐ Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 25/05/2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

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

DICHIARA

☒ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

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

3.3 Verifica della titolarità¹⁴³

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: atto di Fusione

- Notaio: dottor GIANNI TUFANO

- Data atto: 17/12/2013

- Repertorio: N. 146.576 - Raccolta: 17.335

- Estremi Registrazione: BRESCIA 2 IL 18/12/2013 N. 13974 SERIE 1T

- Estremi Trascrizione: Brescia il 07/01/2014 RG 311 RP 263

Titolo di provenienza

- Tipo di atto: Permuta di Immobili

- Notaio: dottor Giuseppe Casari

- Data atto: 02/03/1983

- Repertorio: 21465 - Raccolta: 12157

- Estremi Registrazione: Brescia il 18/03/1983 al n 1933

- Estremi Trascrizione: Brescia il 18/03/1983 RG 6211 RP 4587

☒ Quota di proprietà ☒ Intera [1/1] ☐ Parte: indicare la quota [_/_]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

☐ Usufrutto ☒ No

☐ Nuda proprietà ☒ No

Condizioni limitanti

Servitù ☒ Non sono presenti servitù ☐ Sono presenti servitù

☐ da titolo:

☒ apparenti: l'immobile è del tipo in linea, potrebbero esserci servitù

per servizi tecnologici non rilevabili

Vincoli ☒ No ☐ Sì se Sì quali

Oneri ☒ No ☐ Sì se Sì quali

Pesi ☒ No ☐ Sì se Sì quali

Gravami ☒ No ☐ Sì se Sì quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

☒ Occupato

Tipo di contratto LOCAZIONE

€/anno 14.498,00 + Iva

Rata Trimestrale anticipata di €. 3.624,50 + Iva

Durata in anni 6 tacitamente rinnovato

Scadenza contratto 31/12/2027

Estremi registrazione Brescia 2 REGISTRATO IL 29/01/2016 N. 797 SERIE 3T

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

☒ Sì ☐ No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

☒ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa) 07/06/2023

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente¹⁴⁴

L'immobile è di tipo in linea, potrebbero esserci servitù di passaggio per servizi tecnologici non rilevabili

In merito alla difformità urbanistiche e catastali si veda specifico paragrafo.

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

In merito alla difformità urbanistiche e catastali si veda specifico paragrafo.

ISCRIZIONE del 02/10/2002 - Registro Particolare 9509 Registro Generale 43203 Pubblico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 9772 del 25/09/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1566 del 16/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Iscrizione n. 8252 del 19/09/2022

TRASCRIZIONE del 16/02/2007 - Registro Particolare 5316 Registro Generale 9140 Pubblico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 23618 del 24/01/2007 ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

ISCRIZIONE del 17/04/2007 - Registro Particolare 5127 Registro Generale 22410 Pubblico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 24005 del 04/04/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1674 del 19/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 07/01/2014 - Registro Particolare 263 Registro Generale 311 Pubblico ufficiale TUFANO GIANNI Repertorio 146576/17335 del 17/12/2013 ATTO TRAVIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

ANNOTAZIONE del 04/03/2014 - Registro Particolare 1155 Registro Generale 6744 Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD SPA Repertorio 1450/2214 del 05/02/2014

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 483 del 2011

ISCRIZIONE del 15/04/2016 - Registro Particolare 2376 Registro Generale 14389 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1695 del 17/03/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 19/09/2022 - Registro Particolare 8252 Registro Generale 42887 Pubblico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 9772 del 25/09/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9509 del 2002

TRASCRIZIONE del 06/02/2023 - Registro Particolare 3077 Registro Generale 4583 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 360 del 17/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

LOTTO N°3

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹⁴⁵

Localizzazione¹⁴⁶

- ☒ Provincia: Brescia ☒ Comune: Monticelli Brusati
- ☐ Frazione: ☐ Località:
- ☐ Quartiere: ☒ Via/Piazza: Via Europa
- ☒ Civico n.: 18

Zona

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

Mappa geografica (google maps)



Destinazione urbanistica dell'immobile¹⁴⁷

- ☐ Residenziale ☐ Direzionale¹⁴⁸ ☐ Commerciale
- ☐ Turistico – ricettivo ☒ Industriale ☒ Artigianale
- ☐ Terziario¹⁴⁹ ☐ Sportiva ☐ Agricolo

Tipologia immobiliare¹⁵⁰☐ Terreno☒ Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione):☐ nuovo¹⁵¹☐ ristrutturato¹⁵²☐ seminuovo¹⁵³☒ usato¹⁵⁴☐ rudere¹⁵⁵

Indicare se l'immobile è

☒ indipendente☐ in condominio**Tipologia edilizia dei fabbricati¹⁵⁶**☐ fabbricato storico☐ fabbricato singolo☒ fabbricato in linea☐ fabbricato rurale☐ fabbricato a schiera☐ fabbricato bifamigliare☐ fabbricato tipico☐ fabbricato a corte**Tipologia edilizia unità immobiliari¹⁵⁷**☐ appartamento☐ appartamento (attico)☐ appartamento (loft)¹⁵⁸☐ villa☐ villino☐ villetta a schiera☐ autorimessa (garage/box)☐ posto auto coperto (fabbricato)☐ posto auto coperto (tettoia)☐ posto auto scoperto☐ cantina (locale di sgombero)☒ immobile artigianale produttivo**Caratteristiche generali dell'immobile**

Descrizione sintetica Trattasi di immobile produttivo artigianale del tipo prefabbricato con servizi igienici, ufficio e corte esclusiva.

☒ Struttura in elevazione: Cemento armato prefabbricato☐ Solai:☒ Copertura: a tetto☒ Murature perimetrali: pannelli in CAV tinteggiati☐ Coibentazioni/Isolamenti:

☒ Divisori tra unità: Muratura

☒ Infissi esterni: Metallo

☒ Infissi interni: Metallo

☒ Pavimenti e rivestimenti: ceramica per uffici e bagni, cemento al quarzo per la parte

produttiva e magazzini

☒ Impianto riscaldamento: parziale negli uffici

☒ Impianto sanitario: per alimentazione wc

☒ Impianto gas: per centrale termica

☒ Impianto elettrico: per FM e illuminazione

☐ Impianto climatizzazione:

☐ Altri impianti:

☐ Allaccio fognatura:

☐ Fonti rinnovabili:

☐ Finiture esterne:

☒ N. totale piani: 1

☐ Altro:

Dimensione¹⁵⁹

☒ Piccola

☐ Media

☐ Grande

Caratteri domanda e offerta¹⁶⁰

☒ Lato acquirente

☐ Privato

☒ Società

☐ Cooperativa

☐ Ente

☒ Lato venditore

☒ Privato

☒ Società

☒ Cooperativa

☒ Ente

Forma di mercato¹⁶¹

☒ Concorrenza monopolistica¹⁶²

☐ Concorrenza monopolistica ristretta¹⁶³

☐ Oligopolio¹⁶⁴ ☐ Monopolio¹⁶⁵ ☐ Monopolio bilaterale¹⁶⁶

Filtering¹⁶⁷ ☒ Assente ☐ Up ☐ Down

Fase del mercato immobiliare¹⁶⁸

☐ Recupero¹⁶⁹ ☐ Espansione¹⁷⁰ ☐ Contrazione¹⁷¹ ☒ Recessione¹⁷²

Altro

Dimensione¹⁷³ ☒ Piccola ☐ Media ☐ Grande

Caratteri domanda e offerta¹⁷⁴

☒ Lato acquirente

☒ Privato ☒ Società ☒ Cooperativa ☒ Ente

☒ Lato venditore

☐ Privato ☒ Società ☐ Cooperativa ☐ Ente

Forma di mercato¹⁷⁵

☒ Concorrenza monopolistica¹⁷⁶ ☐ Concorrenza monopolistica ristretta¹⁷⁷

☐ Oligopolio¹⁷⁸ ☐ Monopolio¹⁷⁹ ☐ Monopolio bilaterale¹⁸⁰

Filtering¹⁸¹ ☒ Assente ☐ Up ☐ Down

Fase del mercato immobiliare¹⁸²

☐ Recupero¹⁸³ ☐ Espansione¹⁸⁴ ☐ Contrazione¹⁸⁵ ☒ Recessione¹⁸⁶

Altro

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE¹⁸⁷

Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.

Descrizione sintetica dell'immobile¹⁸⁸

Trattasi di immobile produttivo artigianale del tipo prefabbricato con servizi igienici, ufficio e corte esclusiva.

Identificazione catastale¹⁸⁹

Comune Censuario

Tipologia Catasto ☒ Terreni ☐ Fabbricati

Sez. Urb. NCT Foglio 11 Particella 239 Subalterno 6

Confini

Nord Particella 1106 Sud Subalterno 8

Est Subalterno 9 Ovest Subalterno 5

ConsistenzaRilievo ☐ Interno ed esterno ☐ Solo esterno☒ Diretto in loco Collaboratore solo per verifica

Desunto graficamente da:

☒ Planimetria catastale☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)☐ Elaborato grafico (generico)☒ Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 21/06/2023**Criterio di misurazione**☒ SEL - Superficie Esterna Lorda¹⁹⁰☐ SIL - Superficie Interna Lorda¹⁹¹☐ SIN - Superficie Interna Netta¹⁹²**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale mq 354,24

Superficie secondarie

Indice mercantile¹⁹³☒ Area esclusiva mq 165,47 5 % mq 8,27

Superficie commerciale¹⁹⁴

mq 362,51

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

☒ Livello di piano¹⁹⁵ Terra

Ascensore¹⁹⁶ ☐ Presente ☒ Assente ☐ Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi¹⁹⁷

☒ W.c. o turca ☒ Lavabo ☐ Bidet ☐ Doccia

☐ Doccia con idromassaggio ☐ Vasca

☐ Vasca con doccia ☐ Vasca con idromassaggio

☐ Scaldabagno elettrico ☒ Vetustà del bagno (anni) > 30

Impianti in dotazione

Riscaldamento ☐ Assente ☒ Presente: Vetustà (anni) > 20

Se presente indicare la tipologia

☐ Centralizzato ☒ Autonomo

Alimentazione: ☐ metano ☐ gas propano liquido

☐ olio combustibile ☒ elettrico

☐ pompa di calore ☐ biocombustibili

☐ teleriscaldamento

Elementi radianti

☐ radiatori ☐ pavimento/soffitto ☒ aria ☐ altro

☒ Condizionamento ☒ Presente: Vetustà (anni) > 20 ☐ Assente

Se presente indicare se

☐ Totale ☒ Parziale: Vetustà (anni) > 20

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 fabbricato¹⁹⁸		
	☐ Minimo ¹⁹⁹ ☒ Medio ²⁰⁰ ☐ Massimo ²⁰¹	
Manutenzione unità immobiliare²⁰²		
	☐ Minimo ²⁰³ ☒ Medio ²⁰⁴ ☐ Massimo ²⁰⁵	
Classe energetica Classe desunta dall'ACE		
☐ A+	☐ A ☐ B ☐ C	
☐ D	☐ E ☐ F ☐ G	
☒ Non desumibile VISURA CENED 16/11/2023		
Inquinamento		
Atmosferico	☒ Assente ☐ Presente	
Acustico	☒ Assente ☐ Presente	
Elettromagnetico	☒ Assente ☐ Presente	
Ambientale	☒ Assente ☐ Presente	
Esposizione prevalente dell'immobile²⁰⁶		
	☐ Minimo ²⁰⁷ ☒ Medio ²⁰⁸ ☐ Massimo ²⁰⁹	
Luminosità dell'immobile²¹⁰		

	☐ Minimo ²¹¹ ☒ Medio ²¹² ☐ Massimo ²¹³	
	Panoramicità dell'immobile²¹⁴	
	☒ Minimo ²¹⁵ ☐ Medio ²¹⁶ ☐ Massimo ²¹⁷	
	Funzionalità dell'immobile²¹⁸	
	☐ Minimo ²¹⁹ ☒ Medio ²²⁰ ☐ Massimo ²²¹	
	Finiture dell'immobile²²²	
	☒ Minimo ²²³ ☐ Medio ²²⁴ ☐ Massimo ²²⁵	
	Altro	
	<u>3. Audit documentale e Due Diligence</u>²²⁶	
	<u>3.1 Legittimità edilizia – urbanistica</u>²²⁷	
	Anno di costruzione / ristrutturazione totale	
	☒ Fabbricato successivo 01/09/1967	
	☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967	
	☐ Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967:	
	☐ Fabbricato costruito prima del 31/10/1942:	
	Titoli autorizzativi esaminati	
	☒ Concessione Edilizia 79/87 del 07/10/1987	
	☐ Certificato Abitabilità ☐ Presente : nr del	
	☒ Assente	
	<u>Si allega dichiarazione del comune a firma del Tecnico Comunale Giampietro Fongaro</u>	
	<u>che attesta che è stato possibile reperire unicamente le pratiche edilizie sopra riportate</u>	
	<u>tra i documenti conservati in archivio.</u>	
	Indicare la documentazione visionata: tutto quanto sopra elencato	
	Fonte documentazione visionata	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 03/10/2023

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico ☒ Vigente ☐ Adottato

Convenzione Urbanistica ☒ No ☐ Si

Cessioni diritti edificatori ☒ No ☐ Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici ☒ No ☐ Si

Vincoli ambientali ☒ No ☐ Si

Vincoli paesaggistici ☒ No ☐ Si

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

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

DICHIARA

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

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

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

☐ No, perché

☒ Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : € 3.000,00

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esauritivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritti grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Si deve poi anche considerare la dichiarazione del comune a firma del Tecnico Comunale Giampietro Fongaro che attesta che è stato possibile reperire unicamente le pratiche edilizie sopra riportate tra i documenti conservati in archivio e ne consegue che la verifica può essere eseguita su detta parte dei titoli autorizzativi.

Oltretutto si deve considerare che gli elaborati reperiti pur essendo consoni per il

periodo di redazione, non sono dettagliati per le verifiche richieste attualmente e con carenza di quote. Infine durante il sopralluogo la presenza di materiale e attrezzature negli immobili e sulla corte ha reso particolarmente complicato provvedere al rilievo dell'immobile.

Quanto sopra premesso, si relaziona quanto segue: la Concessione Edilizia 79/87, variante alla Concessione Edilizia 3/86 che non si è potuto visionare, ha per oggetto la diversa distribuzione interna che non è conforme allo stato attuale, non sono rappresentati i prospetti dell'edificio. Relazionato quanto sopra risulta impossibile stabilire con esattezza la conformità dell'immobile e dichiarare l'eventuale sanabilità con la relativa quantificazione dei costi. A parere del sottoscritto, visto la carenza documentale dei titoli e dello stato dei luoghi, è comunque indispensabile predisporre una sanatoria edilizia che renda l'immobile legittimo.

3.2 Rispondenza catastale²²⁸

Immobile identificato in mappa Sez. Urb. NCT Foglio 11 Particella 239 Subalterno 6

Documentazione visionata

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

☒ Da siti web : **SISTER**

Elenco documentazione visionata

☐ Visura storica Catasto Terreni

☒ Visura storica Catasto Fabbricati

☒ Scheda catastale

☒ Elaborato planimetrico di subalternazione

☒ Elenco immobili

☒ Estratto mappa

☐ Tipo Mappale

☐ Tipo Frazionamento

☐ Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 25/05/2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

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

DICHIARA

☒ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

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

3.3 Verifica della titolarità ²²⁹

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: atto di Fusione

- Notaio: dottor GIANNI TUFANO

- Data atto: 17/12/2013

- Repertorio: N. 146.576 - Raccolta: 17.335

- Estremi Registrazione: BRESCIA 2 IL 18/12/2013 N. 13974 SERIE 1T

- Estremi Trascrizione: Brescia il 07/01/2014 RG 311 RP 263

Titolo di provenienza

- Tipo di atto: Permuta di Immobili

- Notaio: dottor Giuseppe Casari

- Data atto: 02/03/1983

- Repertorio: 21465 - Raccolta: 12157

- Estremi Registrazione: Brescia il 18/03/1983 al n 1933

- Estremi Trascrizione: Brescia il 18/03/1983 RG 6211 RP 4587

☒ Quota di proprietà ☒ Intera [1/1] ☐ Parte: indicare la quota [___/___]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

☐ Usufrutto ☒ No

☐ Nuda proprietà ☒ No

Condizioni limitanti

Servitù ☒ Non sono presenti servitù ☐ Sono presenti servitù

☐ da titolo:

☒ apparenti: l'immobile è del tipo in linea, potrebbero esserci servitù

per servizi tecnologici non rilevabili

Vincoli ☒ No ☐ Sì se Sì quali

Oneri ☒ No ☐ Sì se Sì quali

Pesi ☒ No ☐ Sì se Sì quali

Gravami ☒ No ☐ Sì se Sì quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☒ Libero

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

Tipo di contratto

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

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

☐ Sì ☐ No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa) 07/06/2023

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente²³⁰

L'immobile è di tipo in linea, potrebbero esserci servitù di passaggio per servizi tecnologici non rilevabili

In merito alla difformità urbanistiche e catastali si veda specifico paragrafo.

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

In merito alla difformità urbanistiche e catastali si veda specifico paragrafo.

ISCRIZIONE del 02/10/2002 - Registro Particolare 9509 Registro Generale 43203 Pubblico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 9772 del 25/09/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1566 del 16/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Iscrizione n. 8252 del 19/09/2022

TRASCRIZIONE del 16/02/2007 - Registro Particolare 5316 Registro Generale 9140

Pubblico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 23618 del 24/01/2007 ATTO TRA

VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

ISCRIZIONE del 17/04/2007 - Registro Particolare 5127 Registro Generale 22410 Pub-

blico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 24005 del 04/04/2007 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1674 del 19/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 07/01/2014 - Registro Particolare 263 Registro Generale 311 Pub-

blico ufficiale TUFANO GIANNI Repertorio 146576/17335 del 17/12/2013 ATTO TRA

VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

ANNOTAZIONE del 04/03/2014 - Registro Particolare 1155 Registro Generale 6744

Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD SPA Repertorio 1450/2214 del 05/02/2014

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 483 del 2011

ISCRIZIONE del 15/04/2016 - Registro Particolare 2376 Registro Generale 14389 Pub-

blico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1695 del 17/03/2016 IPOTECA GIUDIZIALE de-

rivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 19/09/2022 - Registro Particolare 8252 Registro Generale 42887 Pubblico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 9772 del 25/09/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9509 del 2002

TRASCRIZIONE del 06/02/2023 - Registro Particolare 3077 Registro Generale 4583 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 360 del 17/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

COMUNE A TUTTI I LOTTI

6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- in data **11/05/2023**, mediante posta elettronica certificata, viene convocato presso

la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, in quanto nominato CTU, per l'esecuzione

immobiliare in oggetto;

- in data **23/05/2023**, mediante modalità telematica, accetta l'incarico conferito e presta giuramento;

- l'incarico prevede la redazione di stima degli immobili pignorati ai sensi del "Art. 173

bis Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" Legge 80 del 14 maggio

2005; avendo fissato l'udienza di comparizione delle parti in data **13/09/2023**, la

relazione peritale CTU deve essere depositata 30 giorni prima e quindi entro il

31/07/2023;

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

- richiede ed ottiene copia degli atti di provenienza degli immobili oggetto della presente all'archivio notarile e presso notaio rogitante;

- presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di BRESCIA (BS) ricerca contratti di locazione ed preliminari di vendita ottenendo risposta in data 07/06/2023;

- in data **26/05/2023** richiede accesso agli atti presso il Comune di Monticelli Brusati (BS);

- in data **21/06/2023** si reca presso gli immobili per eseguire il sopralluogo;

- non avendo ancora potuto effettuare l'accesso agli atti presso il comune di Monticelli richiede e ottiene proroga per la consegna della presente relazione entro il

29/11/2023

- in data **03/10/2023**, si reca nel Comune di Monticelli Brusati presso l'ufficio tecnico

del Comune effettua l'accesso agli atti duplicando i titoli autorizzativi degli immobili;

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

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

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

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti,

dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

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

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

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

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

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

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

Assunzioni limitative

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

Condizioni limitative

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

Verifica del migliore e più conveniente uso ²³¹ (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 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

☒ MCA²³² con nr. 2 comparabili

☐ Sistema di Stima²³³

	☐ MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili	
	☐ Sistema di ripartizione ²³⁴	
	☐ Analisi di regressione ²³⁵ semplice con nr. ____ dati campione	
	☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione	
	☐ Altro _____	
	☐ Finanziario ²³⁶	
	☐ Capitalizzazione diretta ²³⁷	
	☐ Capitalizzazione finanziaria ²³⁸	
	☐ Analisi del flusso di cassa scontato ²³⁹	
	☐ Dei costi ²⁴⁰	
	8. Riepilogo dei valori di stima	
	LOTTO 1	
	Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa Comune di MONTICELLI BRUSATI (F672) (BS) Sez. Urb. NCT Foglio 11 Particella 239 Subalterno 3 Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 178 m Rendita: Euro 266,60 e Subalterno 4 Categoria C/3, Classe U, Consistenza 429 m2 Rendita: Euro 664,68	
	Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in €.	
	301.000,00 (euro trecentounomila/00).	
	Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in €. 270.900,00 (euro duecentosettantamilanove-	
	cento/00).	
	Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.	
	LOTTO 2	
	Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa Comune di MONTICELLI	
	64	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

BRUSATI (F672) (BS) Sez. Urb. NCT Foglio 11 Particella 239 Subalterno 5 Categoria C/3a), Classe U, Consistenza 363 m2 Rendita: Euro 562,42

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in €. **173.000,00 (euro centosettantatremila/00).**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in €. **155.500,00 (euro centocinquattemilacinquecento/00).**

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

LOTTO 3

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa Comune di MONTICELLI BRUSATI (F672) (BS) Sez. Urb. NCT Foglio 11 Particella 239 Subalterno 6 Categoria C/3, Classe U, Consistenza 329 m2 Rendita: Euro 509,74

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in €. **165.500,00 (euro centosessantacinquemilacinquecento/00).**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in €. **149.000,00 (euro centoquarantanovemila/00).**

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

9. Dichiarazione di rispondenza

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

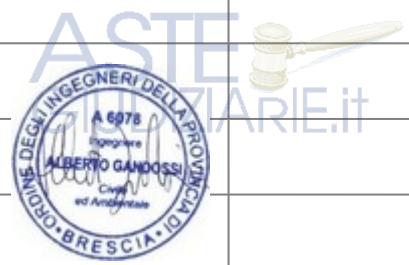
previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato 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: 19/11/2023

Timbro e firma



10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

ALLEGATI COMUNI

- ☒ Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e in condizioni di vendita forzata
- ☒ Estratto mappa catastale
- ☒ Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili
- ☒ Ispezioni telematiche
- ☒ Copia titoli autorizzativi
- ☒ Visura societaria storica
- ☒ Copia atto di provenienza

LOTTO 1

- ☒ Elaborati fotografici degli esterni e interni
- ☒ Visura storica per immobile e Scheda catastale

LOTTO 2

- ☒ Elaborati fotografici degli esterni e interni
- ☒ Visura storica per immobile e Scheda catastale
- ☒ Attestazione Agenzie Entrate comprovante l'assenza/presenza di contratti di locazione

LOTTO 3

☒ Elaborati fotografici degli esterni e interni

☒ Visura storica per immobile e Scheda catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Note di riferimento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹¹ *Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinare 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 superficiale (ni) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) p_i di una superficie secondaria generica x_i (con $i=2,3,...,k$) e il prezzo unitario (o marginale) p_1 della superficie principale x_1 nel modo seguente: $n = p_i : p_1$

³⁶ 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: $S_1 + \sum n \cdot S_i$

³⁷ 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).

³⁸ 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.

³⁹ Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

⁴⁰ 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).

⁴¹ 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

⁴² 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).

⁴³ 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.

⁴⁴ 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).

⁴⁵ Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

⁴⁶ Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

⁴⁷ 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.

⁴⁸ Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴⁹ 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.

⁵⁰ 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.

⁵¹ Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

⁵² Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁵³ 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.

⁵⁴ 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.

⁵⁵ Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

⁵⁶ 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).

⁵⁷ Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.

⁵⁸ 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.

⁵⁹ 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.

⁶⁰ 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).

⁶¹ 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.

⁶² 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.

⁶³ 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.

⁶⁴ 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).

⁶⁵ Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

⁶⁶ Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

⁶⁷ 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.

⁶⁸ 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

⁶⁹ 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.

⁷⁰ 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.

⁷¹ 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.

⁷² 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.

⁷³ 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;

⁷⁴ Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.

⁷⁵ Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

⁷⁶ Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

⁷⁷ Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.

⁷⁸ Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

⁷⁹ Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

⁸⁰ 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.

⁸¹ Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

⁸² Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

⁸³ 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 ripristinare l'uso e la funzionalità.

⁸⁴ Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

⁸⁵ Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.

⁸⁶ Loft: può essere anche un attico.

⁸⁷ 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.

⁸⁸ 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.

⁸⁹ Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

⁹⁰ 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.

⁹¹ 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.

⁹² 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.

⁹³ 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.

⁹⁴ 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.

⁹⁵ 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.

⁹⁶ Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato.

⁹⁷ Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

⁹⁸ Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

⁹⁹ Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

¹⁰⁰ Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

¹⁰¹ 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.

¹⁰² 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.

¹⁰³ 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.

¹⁰⁴ 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.

¹⁰⁵ 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

¹⁰⁶ 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.

¹⁰⁷ Rapporto mercantile superficiale (ni) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario (o marginale) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente: $n = p_i : p_1$

¹⁰⁸ Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie Si, in ragione dei rapporti mercantili (ni). La superficie commerciale viene così calcolata: $S1 + \sum n_i \cdot Si$

¹⁰⁹ 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).

¹¹⁰ 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.

¹¹¹ Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

¹¹² 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).

¹¹³ 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

114 *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).*

115 *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.*

116 *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).*

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

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

119 *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.*

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

121 *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.*

122 *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.*

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

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

125 *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.*

126 *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.*

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

128 *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).*

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

130 *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.*

131 *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.*

132 *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).*

133 *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.*

134 *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.*

135 *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.*

136 *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).*

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

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

139 *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.*

140 *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.

141 *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).

**Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG**

21/07/2009

- 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.
 142 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.

143 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.

144 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.

145 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;

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

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

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

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

150 Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

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

152 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.

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

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

155 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 ripristinare l'uso e la funzionalità.

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

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

¹⁵⁸ Loft: può essere anche un attico.

¹⁵⁹ 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.

¹⁶⁰ 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.

¹⁶¹ Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

¹⁶² 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.

¹⁶³ 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.

¹⁶⁴ 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.

¹⁶⁵ 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.

¹⁶⁶ 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.

¹⁶⁷ 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.

¹⁶⁸ Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato.

¹⁶⁹ Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

¹⁷⁰ Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

¹⁷¹ Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

¹⁷² Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

¹⁷³ 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.

¹⁷⁴ 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.

¹⁷⁵ Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

¹⁷⁶ 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.

¹⁷⁷ 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.

¹⁷⁸ 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.

¹⁷⁹ 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.

¹⁸⁰ 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.

¹⁸¹ 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.

¹⁸² Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato.

¹⁸³ Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

¹⁸⁴ Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

¹⁸⁵ Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

¹⁸⁶ Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

¹⁸⁷ 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.

¹⁸⁸ 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.

¹⁸⁹ 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.

¹⁹⁰ 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.

¹⁹¹ 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

¹⁹² 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.

¹⁹³ Rapporto mercantile superficialio (ni) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con $i=2,3,...,k$) e il prezzo unitario (o marginale) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente: $n = p_i : p_1$

¹⁹⁴ Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie Si , in ragione dei rapporti mercantili (ni). La superficie commerciale viene così calcolata: $S1 + \sum n \cdot Si$

¹⁹⁵ 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).

¹⁹⁶ 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.

¹⁹⁷ Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

¹⁹⁸ 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).

¹⁹⁹ 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

²⁰⁰ 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).

²⁰¹ 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.

²⁰² 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).

²⁰³ Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

²⁰⁴ Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

²⁰⁵ 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.

²⁰⁶ Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

²⁰⁷ 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.

²⁰⁸ 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.

²⁰⁹ Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

²¹⁰ Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

²¹¹ 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.

²¹² 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.

²¹³ Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

²¹⁴ 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).

²¹⁵ Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.

²¹⁶ 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.

²¹⁷ 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.

²¹⁸ 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).

²¹⁹ 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.

²²⁰ 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.

²²¹ 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.

²²² 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).

²²³ Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

²²⁴ Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

²²⁵ 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.

²²⁶ 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

²²⁷ 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.

²²⁸ 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.

²²⁹ 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.

²³⁰ *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.

²³¹ *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.

²³² *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.*

²³³ *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.).*

²³⁴ *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.*

²³⁵ *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.*

²³⁶ *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.*

²³⁷ *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.*

²³⁸ *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.*

²³⁹ *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.*

²⁴⁰ *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.

