

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 39/2025

G.O.T.

DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO

Anagrafica

Creditore procedente:

[Redacted]

Rappresentato dall'Avvocato

[Redacted]

Creditore:

[Redacted]

Esecutato:

[Redacted]

Coniuge in regime di comunione dei beni:

[Redacted]

Rappresentato dall'Avvocato

L'esecutato ha dichiarato di non aver nominato il legale.

ASTE GIUDIZIARIE
Esperto incaricato

Dott. Arch. Matteo Mazza

Con studio in Via Mazzini n° 43- 25014 Castenedolo (BS)

CF MZZ MTT 80H04 B157X

Tel 339-8027402

Mail arch.matteo.mazza@gmail.com

Pec matteo.mazza@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al nr. 2652



Timbro e firma _____

Date

Nomina dell'esperto : 18/02/2025

Conferimento d'incarico di stima e giuramento : 25/02/2025

Scadenza della consegna del rapporto di valutazione : 18/05/2025

Udienza per la determinazione della modalità di vendita : 17/06/2025

RIEPILOGO DEI VALORI DI MERCATO

LOTTO 1 - APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO (pagina 6)

Ubicazione **QUINZANO D'OGLIO (BS), Via Roma n°47.**

Identificativi catastali **Catasto Fabbricati del comune di Quinzano d'Oglio (BS) - Fg. 12 -
particella 506 sub 10 – Appartamento al primo piano.**

Intestazione:

Quota di possesso 1/1

Diritto di: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: € 62'000,00
diconsi euro sessantaduemila/00

**Più probabile valore di mercato in condizioni
di vendita forzata (valore base d'asta):** € 46'500,00
diconsi euro quarantaseimilacinquecento/00

LOTTO 2 - APPARTAMENTO PRIMO PIANO (pagina 24)

Ubicazione **QUINZANO D'OGLIO (BS), Via Roma n°47.**

Identificativi catastali **Catasto Fabbricati del comune di Quinzano d'Oglio (BS) - Fg. 12 -
particella 506 sub 11 – Appartamento al primo piano.**

Intestazione:

Quota di possesso 1/2

Diritto di: Proprietà

Intestazione:

Quota di possesso 1/2

Diritto di: Proprietà

La visura catastale riporta la proprietà 1/1 a [REDACTED] in regime di comunione dei beni, mentre la proprietà corretta è 1/2 a [REDACTED] e 1/2 a [REDACTED]. Per correggere l'errore, è necessario effettuare una rettifica del decreto di trasferimento del 13/11/2018, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA, Sede BRESCIA (BS). Repertorio n. 13 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI, Trascrizione n. 33033.1/2018, Reparto PI di BRESCIA, in atti dal 28/11/2018.

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: € 60'000,00
diconsi euro sessantamila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 45'000,00
diconsi euro quarantacinquemila/00





INDICE

| | | |
|------|---|-----|
| 1. | Inquadramento dell'immobile lotto 1 | 8 |
| 2. | Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 1 | 10 |
| 3. | Audit documentale e Due Diligence lotto 1 | 14 |
| 3.1 | Legittimità edilizia – urbanistica lotto 1 | 14 |
| 3.2 | Rispondenza catastale lotto 1 | 17 |
| 3.3 | Verifica della titolarità lotto 1 | 19 |
| 4. | Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto1 | 20 |
| 5. | Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 1 | 20 |
| 6. | Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 1 | 20 |
| 7. | Analisi estimativa lotto 1 | 21 |
| 8. | Riepilogo dei valori di stima lotto 1 | 232 |
| 9. | Inquadramento dell'immobile lotto 2..... | 24 |
| 10. | Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 2..... | 28 |
| 11. | Audit documentale e Due Diligence lotto 2..... | 32 |
| 11.1 | Legittimità edilizia – urbanistica lotto 2..... | 32 |
| 11.2 | Rispondenza catastale lotto 2 | 35 |
| 11.3 | Verifica della titolarità lotto 2 | 37 |
| 12. | Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 2 | 38 |
| 13. | Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 2..... | 38 |
| 14. | Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 2..... | 38 |
| 15. | Analisi estimativa lotto 2..... | 39 |
| 16. | Riepilogo dei valori di stima lotto 2..... | 43 |
| 17. | Dichiarazioni di rispondenza | 44 |



LOTTO 1 - APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO**Identificazione dell'unità**

Descrizione sintetica: L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è un appartamento al primo piano di un edificio a corte, inserito nel nucleo di antica formazione del comune di Quinzano d'Oglio (BS). La corte è costituita da due negozi al piano terra e sei appartamenti. L'edificio è ubicato nella zona centrale del comune di Quinzano d'Oglio, nel contesto urbano dell'edificio, prevalentemente a vocazione residenziale. L'immobile è stato costruito in epoca anteriore al 1967 ed è stato ristrutturato nell'anno 2005. L'appartamento dal 2005 non ha subito interventi di manutenzione e si trova in discreto stato di manutenzione.

Ubicazione **QUINZANO D'OGGIO (BS), Via Roma n°47.**

Identificativi catastali **Catasto Fabbricati del comune di Quinzano d'Oglio (BS) - Fg. 12 - particella 506 sub 10 – Appartamento al primo piano.**

Intestazione:



Quota di possesso **1/1**

Diritto di: **Proprietà**

Divisibilità dell'immobile: **NO**

Più probabile valore in libero mercato: € 62'000,00
diconsi euro sessantaduemila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 46'500,00
diconsi euro quarantaseimilacinquecento/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado le manutenzioni necessarie; la vicinanza al centro e ai servizi rende l'unità immobiliare di buona commerciabilità.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 15, 16, 17

Conformità catastale Si No se No vedi pagina __19__

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina __20__

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina __21__

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _____





Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici



No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative

No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

No Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni



Dati ricavati dal fascicolo (certificato ipotecario) e dalle ispezioni ipotecarie:

-IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 07/06/2006 - Registro Particolare 6527, Registro Generale 29969, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di "██████████" con sede a Bergamo (BG), contro ██████████. Grava sulla proprietà sita a Quinzano d'Oglio (BS), Foglio 12, Mappale 506, Subalterno 10 (LOTTO 1).

-TRASCRIZIONE del 31/01/2025 - Registro Particolare 2871, Registro Generale 4156, Pubblico ufficiale UNEP CORTE D' APPELLO, Repertorio 499/2025 del 23/01/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI contro ██████████. Grava sulla proprietà sita a Quinzano d'Oglio (BS), Foglio 12, Mappale 506, Subalterno 10 e 11.

1. Inquadramento dell'immobile lotto 1

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

- Provincia : Brescia (BS)
- Comune : Quinzano d'Oglio CAP 25027
- Frazione :
- Località :
- Quartiere :
- Via/Piazza : Via Roma
- Civico n. : 47

Zona

- Urbana Centrale
- Semicentrale
- Periferica



ASTE GIUDIZIARIE
Mappa geografica



ASTE GIUDIZIARIE

Destinazione urbanistica dell'immobile³

ASTE GIUDIZIARIE

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

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Tipologia immobiliare⁶

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo⁷
- ristrutturato⁸
- seminuovo⁹
- usato¹⁰
- rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

ASTE GIUDIZIARIE

Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE





- fabbricato bifamigliare
- fabbricato in condominio
- fabbricato a corte
- fabbricato a palazzina

Tipologia edilizia unità immobiliari¹³



- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft¹⁴)
- villetta bifamigliare
- villino



- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- scuola materna



Caratteristiche generali dell'immobile



Descrizione sintetica



- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : Considerata l'epoca di realizzazione e gli spessori dei muri si presume con struttura mista in mattoni e pietra |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai | : Latero-cemento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura | : In coppi |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali | : Considerata l'epoca di realizzazione e gli spessori dei muri si presume con struttura mista in mattoni e pietra |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità | : Laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni | : Serramenti in legno con vetrocamera e scuri in legno (in discreto stato di manutenzione) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni | : Legno tamburato cieco |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : Ceramica |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : Autonomo con termosifoni in ghisa |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | : Non presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario | : A.C.S. con caldaia autonoma installata sul balcone |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas | : Cottura e riscaldamento |




 Impianto elettrico

: Ad incasso

 Finiture esterne

: Tinteggiatura (in cattivo stato di manutenzione)

 N. totale piani

: 3 fuori terra

 Dimensione¹⁵
 Piccola

 Media

 Grande


2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 1



DATO IMMOBILIARE¹⁶

Descrizione sintetica dell'immobile staggito¹⁷: Appartamento al primo piano. L'accesso alla corte avviene da androne comune in via Roma al civico n°47.

L'appartamento è all'interno della corte ed è in un contesto condominiale di 6 appartamenti, 2 negozi e 1 laboratorio. Il fabbricato si presenta in un cattivo stato di manutenzione generale.

L'appartamento è un trilocale al primo piano dotato di balcone, raggiungibile mediante la scala condominiale al servizio di tre appartamenti, di cui due sono oggetto di esecuzione immobiliare.

L'appartamento è costituito da: atrio ingressivo, servizio igienico, soggiorno con angolo cottura, disimpegno e due camere, di cui una dotata di balcone. Il balcone è coperto da un'ampia tettoia in eternit. L'impianto termico dell'appartamento è di tipo autonomo alimentato da caldaia a gas, collocata sul balcone. L'impianto è combinato ed utilizzato per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria. Il sistema di erogazione è con radiatori in ghisa. L'impianto elettrico è sotto traccia. Non è stato possibile verificare lo stato degli impianti.

I locali sono privi d'impianto di allarme e di condizionamento.

Tutti i locali sono pavimentati in ceramica. Il pavimento e il rivestimento del bagno sono in ceramica.

L'altezza dei locali al primo piano adibiti a residenza è di 2,70 ml.

Identificazione catastale¹⁸

 Comune Censuario

Quinzano d'Oglio (BS)

 Tipologia Catasto

 Terreni

 Fabbricati

 Identificativo Appartamento

 Sezione NCT

 Foglio 12

 Particella 506

 Subalterno 10

Confini

Confini catastali appartamento

 Nord la pubblica via denominata Via Roma

 Sud in parte vano scala comune (sub. 12 e 13) e in parte corte comune di altro fabbricato (mapp. 507)

 Est appartamenti stesso condominio (sub 2 e 5) e vano scala (sub. 4)

 Ovest altro condominio (mapp. 500)




- inferiore in parte appartamento stesso condominio (sub. 7) in parte androne comune (sub. 6)
- superiore appartamento stesso condominio (sub. 12)

Consistenza

- Rilievo Interno
- Solo esterno
- Diretto in loco Collaboratore
- Data del sopralluogo 18 marzo 2025 e 10 aprile 2025
- Desunto graficamente da:

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

Criterio di misurazione

- SEL¹⁹ - Superficie Esterna Lorda
- SIL²⁰ - Superficie Interna Lorda
- SIN²¹ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

| | Superficie | Indice mercantile ²² | Totale |
|---|----------------------|---------------------------------|----------------------------|
| Superficie principale | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Primo piano | m ² 67,90 | 100 % = m ² | 67,90 |
| Superfici secondarie | | | |
| Balcone Primo piano | m ² 3,90 | 35 % = m ² | 1,37 |
| Superficie commerciale²³ | | | m² 69,27 |

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano²⁴ Piano Primo – Appartamento
- Ascensore²⁵
 - Presente
 - Assente
 - Vetustà dell'ascensore
- N. servizi²⁶
 - W.c. 1
 - Lavabo 1
 - Bidet 1
 - Doccia 1
 - Vasca
 - Vetustà del bagno anno 2005/2006

Impianti in dotazione





Riscaldamento

- Presente
 Assente



Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
 Autonomo



Alimentazione:

- metano
 gas
 olio combustibile
 elettrico
 pompa di calore
 biocombustibili
 teleriscaldamento



Condizionamento

- Elementi radianti:
 radiatori: ghisa
 aria



- Presente
 Assente:



Se presente indicare se

- Totale:



Elettrico

- Presente: ad incasso
 Assente



Idraulico

- Presente: A.C.S.
 Assente



Manutenzione fabbricato²⁷

- Minimo²⁸
 Medio²⁹
 Massimo³⁰



Manutenzione unità immobiliare³¹

- Minimo³²
 Medio³³
 Massimo³⁴



Classe energetica

- Classe energetica





- Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia.
- Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

- Esposizione prevalente dell'immobile³⁵
 - Minimo³⁶
 - Medio³⁷
 - Massimo³⁸

- Luminosità dell'immobile³⁹
 - Minimo⁴⁰
 - Medio⁴¹
 - Massimo⁴²

- Panoramicità dell'immobile⁴³
 - Minimo⁴⁴
 - Medio⁴⁵
 - Massimo⁴⁶

- Funzionalità dell'immobile⁴⁷
 - Minimo⁴⁸
 - Medio⁴⁹
 - Massimo⁵⁰

- Finiture dell'immobile⁵¹
 - Minimo⁵²
 - Medio⁵³
 - Massimo⁵⁴

3. Audit documentale e Due Diligence lotto 1

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁵⁵

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 :
- Fabbricato ristrutturato : Ristrutturato negli anni 2005/2006



Titoli autorizzativi esaminati

Complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di perizia

Permesso di costruire n°21/2005 del 16 giugno 2005, variante con DIA n°60/2006, prot. 3392 del 10 maggio 2006.

Certificato Agibilità

Richiesta di certificato di agibilità il 11 luglio 2006. (richiesta completa di tutta la documentazione, rilasciato per silenzio assenso)

Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Quinzano d'Oglio (BS)

Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 11/03/2025

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

PGT Vigente: Zona A – Ambito del nucleo di antica formazione – Art. 12 delle NTA

Convenzione Urbanistica

No

Sì,

Cessioni diritti edificatori

No

Sì se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

No

Sì se Si quali

Vincoli ambientali

No

Sì se Si quali

Vincoli paesaggistici

No

Sì se Si quali

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Quinzano d'Oglio (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

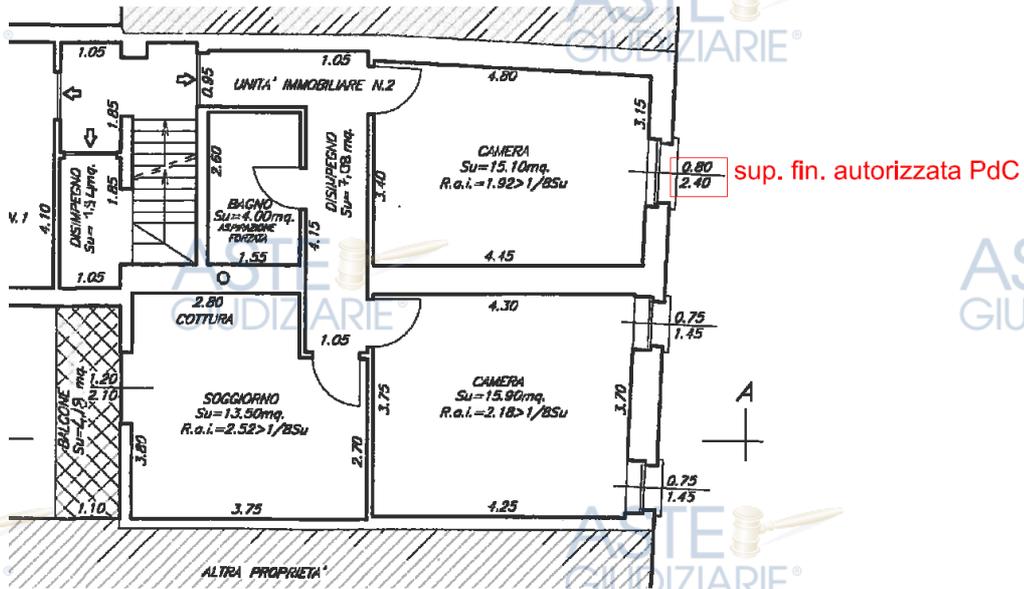
DICHIARA

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

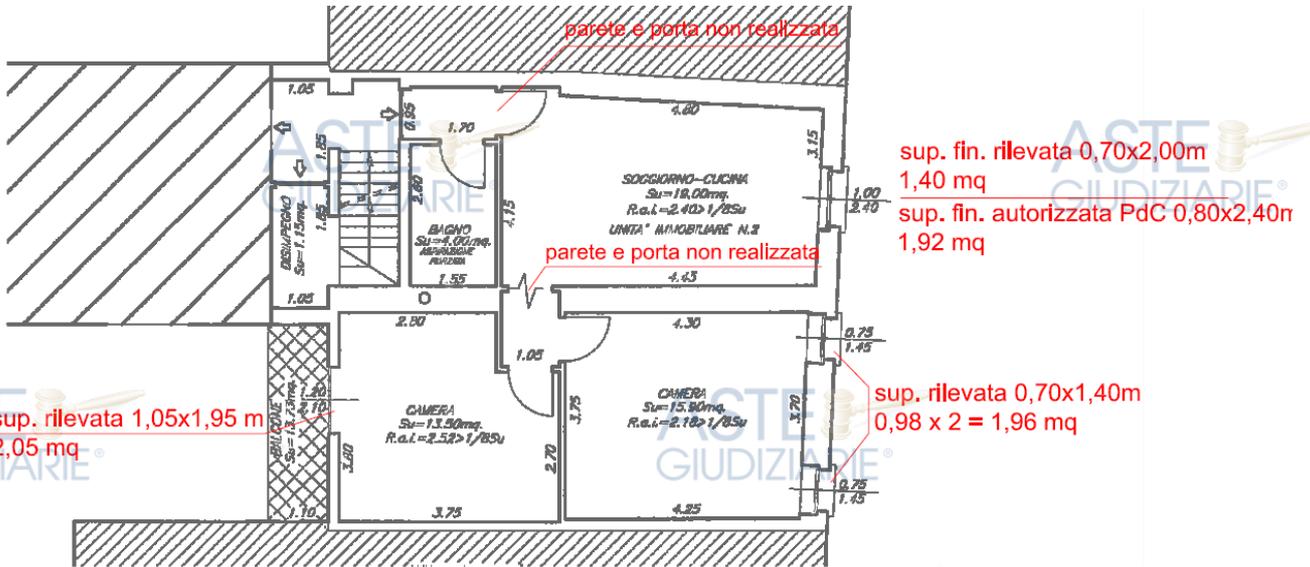
la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

- tra l'atrio ingressivo e il soggiorno non sono state realizzate la parete e la porta;
- tra il soggiorno e il disimpegno del reparto notte non sono state realizzate la parete e la porta;
- nell'elaborato grafico autorizzato nel PdC n°21 del 16 giugno 2005 la dimensione della porta finestra del soggiorno è indicata di 0,80 x h. 2,40 m, mentre l'elaborato grafico della DIA n°60/2006 riporta la dimensione di 1,00 x h. 2,40 m senza aver richiesto l'autorizzazione a modificare le dimensioni. La dimensione della finestra rilevata in sede di sopralluogo è di 0,70 x h 2,00 m;
- le due finestre della camera matrimoniale nell'ultimo elaborato grafico autorizzato sono indicate con dimensioni 0,75 x h. 1,45 m. La dimensione rilevata delle due finestre sono di 0,70 x h 1,40 m;
- nell'ultimo elaborato grafico autorizzato la porta finestra della camera riporta la dimensione di 1,20 x h. 2,10 m. La dimensione rilevata della porta finestra è di 1,05 x h 1,95 m

Per una migliore comprensione, riporto di seguito le difformità rilevate rispetto all'elaborato grafico autorizzato.



Pianta autorizzata con PdC n°21 del 16/06/2005



Pianta autorizzata con DIA n°60/2006

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

No, innanzitutto è necessaria una verifica approfondita delle dimensioni dichiarate nella prima pratica edilizia autorizzata, confrontandole con le effettive dimensioni delle finestre e delle porte-finestre presenti prima dell'intervento.

Assumendo come corrette le dimensioni delle finestre e delle porte-finestre riportate nelle pratiche edilizie, per poter procedere alla sanatoria delle opere difformi riscontrate, si rende necessario quanto segue:

- Ripristinare lo stato dei luoghi della porta finestra del soggiorno-cucina, ripristinandone le dimensioni a 0,80 x 2,40 m, come autorizzato con Pdc n°21 del 16/06/2005;
- La dimensione di 0,80 x 2,40 m della porta finestra del soggiorno-cucina non garantisce il rispetto dei RAI, pertanto, previo ottenimento di autorizzazione edilizia presso il comune di Quinzano d'Oglio, è necessario ridurre la superficie del soggiorno ad una superficie non superiore a mq 15,36;

Realizzare la parete divisoria e la porta tra l'atrio ingressivo e il soggiorno-cucina;

Sì, per quanto riguarda le finestre e la porta finestra delle camere e necessario ottenere una sanatoria per regolarizzare le dimensioni rilevate rispetto a quelle autorizzate.

Note

La verifica della rispondenza urbanistica è limitata al controllo della corrispondenza tra quanto autorizzato nei titoli depositati presso il Comune e resi disponibili all'esperto valutatore e quanto effettivamente riscontrato in sede di sopralluogo a livello metrico e dimensionale.

In relazione alle verifiche sulla sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili, pur nella volontà del sottoscritto ausiliario di fornire dati e informazioni il più completi possibile, nel rispetto dell'incarico ricevuto, si rileva che, a causa delle limitazioni d'indagine già esposte, risulta di fatto impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo su tale aspetto.

Occorre precisato che, per la natura stessa e i limiti del mandato conferito all'esperto, quest'ultimo non può in alcun modo sostituirsi alle valutazioni di competenza esclusiva degli uffici preposti riguardo l'ammissibilità delle istanze, né tantomeno alla definizione degli adempimenti, degli oneri, delle sanzioni e dei pagamenti eventualmente dovuti. Le consultazioni svolte hanno evidenziato come gli uffici competenti rinviino ogni valutazione all'esito dell'istruttoria, successiva alla presentazione di una pratica corredata da elaborati tecnico-grafici dettagliati.

Inoltre, in taluni casi, la verifica della sanabilità ai sensi della normativa urbanistica vigente (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.) richiede l'individuazione precisa del momento in cui è stato realizzato l'abuso edilizio, elemento che, nella maggior parte dei casi, non può essere determinato con certezza.

Alla luce di quanto sopra e nel rispetto dei limiti del mandato ricevuto, le valutazioni contenute nella presente relazione devono intendersi orientative e previsionali. Gli importi eventualmente quantificati per la regolarizzazione delle difformità sono stati determinati in modo prudenziale, al solo fine di offrire un quadro di massima utile alle finalità peritali.

In conclusione, si evidenzia che le valutazioni espresse nella presente relazione potrebbero essere soggette a modifiche o variazioni. Le assunzioni sottese sono state formulate sulla base della normativa vigente alla data di redazione della relazione stessa.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza dei documenti forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



3.2 Rispondenza catastale⁵⁶



Immobile identificato in mappa alla sez. NCT, Foglio 12, particella 506:

Sub. 10, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, Sup. Catastale: Totale 68 mq, Rendita € 173,53

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia_Territorio
 Da siti web: Sister Agenzia Entrate

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento

Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 25/02/2025



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata tramite il sito web dell'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

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

- Nella planimetria catastale è rappresentata la parete divisoria e la porta tra l'atrio d'ingresso e il soggiorno-cucina, non presente nello stato attuale dell'immobile;
- E' indicata la parete divisoria con porta tra il soggiorno-cucina e il disimpegno che non è stata realizzata;
- La dimensione della porta finestra del soggiorno-cucina non è corretta;
- La dimensione della porta finestra della camera non è corretta;

Note

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio servizi Catastali; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

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



3.3 Verifica della titolarità⁵⁷

Titolo di provenienza a favore del sig. [REDACTED] contro [REDACTED]

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : [REDACTED]
- Data atto : 30/05/2006
- Repertorio : 37906
- Raccolta : 4654
- Estremi Registrazione : Agenzia delle Entrate ufficio di Soresina al n°969, serie 1T in data 31/05/2006;
- Estremi Trascrizione : Agenzia delle Entrate ufficio di Brescia al n°17431 in data 07/06/2006

- Quota di proprietà Intera [1/1]
 Parte: indicare la quota [1/2]
- Usufrutto No
 Si se Si indicare il nominativo
- Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Si se Si quali
- Vincoli No
 Si se Si quali
- Oneri No
 Si se Si quali
- Pesì No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato Dall'esecutato con la moglie e i due figli, di cui uno minorenn.



ASTE GIUDIZIARIE®
 Tipo di contratto:

- €/anno:
- Rata:
- Oneri accessori per spese condominiali:
- Durata in anni:
- Scadenza contratto:
- Registrazione contratto:

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

- Sì
- No se No perchè

1. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 1⁵⁸

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- In fase di sopralluogo il sig. ██████████ ha dichiarato che l'immobile non è dotato di amministratore e che le uniche parti in comune sono l'androne e la scala di accesso agli appartamenti. Il sig. ████████ ha inoltre dichiarato che l'energia elettrica per il funzionamento delle luci della scala è allacciata al suo contatore. Non è stato possibile verificare la veridicità di quanto dichiarato.

Non essendoci l'amministratore non è stato possibile quantificare le spese condominiali annuali ordinarie, l'eventualità di spese condominiali insolute dell'anno in corso e dell'anno solare precedente ed eventuali lavori di manutenzione straordinaria sul fabbricato.

- Per regolarizzare le difformità riscontrate è necessario:

- 1) sostenere i costi per realizzare le opere indicate in precedenza per ripristinare lo stato dei luoghi;
- 2) l'onorario per la presentazione e il rilascio della pratica edilizia in sanatoria;
- 3) il pagamento delle sanzioni e degli eventuali oneri richiesti dal comune;
- 4) l'onorario per la variazione catastale e i tributi catastali;

Il costo totale per regolarizzare le opere difformi sopra descritte ammonta a circa € 7.200,00.

2. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 1

-IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 07/06/2006 - Registro Particolare 6527, Registro Generale 29969, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di "██████████" con sede a Bergamo (BG), contro ██████████. Grava sulla proprietà sita a Quinzano d'Oglio (BS), Foglio 12, Mappale 506, Subalterno 10 (LOTTO 1).

-TRASCRIZIONE del 31/01/2025 - Registro Particolare 2871, Registro Generale 4156, Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO, Repertorio 499/2025 del 23/01/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI contro ██████████. Grava sulla proprietà sita a Quinzano d'Oglio (BS), Foglio 12, Mappale 506, Subalterno 10 e 11.

6. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 1

- Nomina CTU da parte del tribunale: 18/02/2025
- Conferimento incarico: 25/02/2025
- Verifica titolarità (atto di provenienza): 26/02/2025
- Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 25/02/2025
- Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 26/02/2025

- Verifica esistenza eventuali contratti di locazione (Agenzia delle Entrate di Brescia): 19/03/2025
- Accesso atti Comune di Quinzano d'Oglio: 12/03/2025
- Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Quinzano d'Oglio: 18/03/2024 e 10/04/2025

7. Analisi estimativa lotto 1

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 di vendita forzata”** nell'ambito delle procedure esecutive.

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

Assunzioni limitative

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

Condizioni limitative

Non si riscontrano condizioni limitanti all'incarico dettate dalla committenza, né dal sottoscritto, né dalla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso⁵⁹ (HBU_ Highest and Best Use)

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

- Si
 No

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

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

Metodo del confronto

- MCA⁶⁰ con nr. __ comparabili
 Sistema di Stima⁶¹
 MCA + Sistema di Stima con nr. _3_ comparabili
 Sistema di ripartizione⁶²
 Analisi di regressione semplice⁶³ con nr. ____ dati campione
 Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Finanziario⁶⁴

- Capitalizzazione diretta⁶⁵
 Capitalizzazione finanziaria⁶⁶
 Analisi del flusso di cassa scontato⁶⁷

Dei costi⁶⁸

8. Riepilogo dei valori di stima lotto 1

Per quanto concerne gli immobili identificati:

Foglio 12, particella 506:

- Sub. 10, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, Sup. Catastale: Totale 68 mq, Rendita € 173,53

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 62'000,00 diconsì Euro sessantaduemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del lotto 1, viene quantificato in € 46'500,00 diconsi Euro quarantaseimilacinquecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "I")

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

Note

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

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

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



LOTTO 2 - APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è un appartamento al primo piano di un edificio a corte, inserito nel nucleo di antica formazione del comune di Quinzano d'Oglio (BS). La corte è costituita da due negozi al piano terra e sei appartamenti. L'edificio è ubicato nella zona centrale del comune di Quinzano d'Oglio, nel contesto urbano dell'edificio, prevalentemente a vocazione residenziale. L'immobile è stato costruito in epoca anteriore al 1967 ed è stato ristrutturato nell'anno 2005. L'appartamento dal 2005 non ha subito interventi di manutenzione e si trova in discreto stato di manutenzione.

Ubicazione **QUINZANO D'OGGIO (BS), Via Roma n°47.**

Identificativi catastali **Catasto Fabbricati del comune di Quinzano d'Oglio (BS) - Fg. 12 - particella 506 sub 11 – Appartamento al primo piano.**

Intestazione:



Quota di possesso

1/2

Diritto di:

Proprietà

Intestazione:



Quota di possesso

1/2

Diritto di:

Proprietà

Divisibilità dell'immobile:

NO

**Più probabile valore in libero mercato: € 60'000,00
diconsi euro sessantamila/00**

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 45'000,00
diconsi euro quarantacinquemila/00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado le manutenzioni necessarie; la vicinanza al centro e ai servizi rende l'unità immobiliare di buona commerciabilità.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina __34__

Conformità catastale Si No se No vedi pagina __37__

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No Si se Si vedi pagina __39__
- Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina __39__
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _____
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

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

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Dati ricavati dal fascicolo (certificato ipotecario) e dalle ispezioni ipotecarie:

-TRASCRIZIONE del 31/01/2025 - Registro Particolare 2871, Registro Generale 4156, Pubblico ufficiale UNEP CORTE D' APPELLO, Repertorio 499/2025 del 23/01/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI contro [REDACTED]. Grava sulla proprietà sita a Quinzano d'Oglio (BS), Foglio 12, Mappale 506, Subalterno 10 e 11.

3. Inquadramento dell'immobile lotto 2

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO⁶⁹

Localizzazione⁷⁰

- Provincia : Brescia (BS)
- Comune : Quinzano d'Oglio CAP 25027
- Frazione :
- Località :
- Quartiere :
- Via/Piazza : Via Roma
- Civico n. : 47

Zona

- Urbana Centrale
- Semicentrale
- Periferica

ASTE GIUDIZIARIE
Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile⁷¹

- Residenziale
- Direzionale⁷²
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario⁷³
- Sportiva
- Agricolo
- locali deposito

Tipologia immobiliare⁷⁴

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo⁷⁵
- ristrutturato⁷⁶
- seminuovo⁷⁷
- usato⁷⁸
- rudere⁷⁹

Tipologia edilizia dei fabbricati⁸⁰

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio
- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera



- fabbricato bifamigliare
- fabbricato in condominio
- fabbricato a corte
- fabbricato a palazzina

Tipologia edilizia unità immobiliari⁸¹



- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft⁸²)
- villetta bifamigliare
- villino



- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- scuola materna



Caratteristiche generali dell'immobile



Descrizione sintetica



- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : Considerata l'epoca di realizzazione e gli spessori dei muri si presume con struttura mista in mattoni e pietra |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai | : Latero-cemento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura | : In coppi |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali | : Considerata l'epoca di realizzazione e gli spessori dei muri si presume con struttura mista in mattoni e pietra |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità | : Laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni | : Serramenti in legno con vetrocamera e scuri in legno (in discreto stato di manutenzione) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni | : Legno tamburato cieco |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : Ceramica |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : Autonomo con termosifoni in ghisa |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | : Non presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario | : A.C.S. con caldaia autonoma installata sul balcone |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas | : Cottura e riscaldamento |




 Impianto elettrico

: Ad incasso

 Finiture esterne

: Tinteggiatura (in cattivo stato di manutenzione)

 N. totale piani

: 3 fuori terra

 Dimensione⁸³
 Piccola

 Media

 Grande


4. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 2



DATO IMMOBILIARE⁸⁴

Descrizione sintetica dell'immobile staggito⁸⁵: Appartamento al primo piano. L'accesso alla corte avviene da androne comune in via Roma al civico n°47.

L'appartamento è all'interno della corte ed è in un contesto condominiale di 6 appartamenti, 2 negozi e 1 laboratorio. Il fabbricato si presenta in un cattivo stato di manutenzione generale.

L'appartamento è un trilocale al primo piano dotato di balcone, raggiungibile mediante la scala condominiale al servizio di tre appartamenti, di cui due sono oggetto di esecuzione immobiliare. In varie parti dell'appartamento vi sono delle infiltrazioni di acqua provenienti dal tetto.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, servizio igienico e due camere, di cui una dotata di balcone. L'impianto termico dell'appartamento è di tipo autonomo alimentato da caldaia a gas, collocata sul balcone. L'impianto è combinato ed utilizzato per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria. Il sistema di erogazione è con radiatori in ghisa. L'impianto elettrico è sotto traccia. Non è stato possibile verificare lo stato degli impianti.

I locali sono privi d'impianto di allarme e di condizionamento.

Tutti i locali sono pavimentati in ceramica, il balcone non è pavimentato. Il pavimento e il rivestimento del bagno sono in ceramica.

L'altezza del soggiorno, della camera adiacente il soggiorno e una parte del disimpegno è di 2,70 ml. Il bagno, una parte del disimpegno e la camera matrimoniale hanno il tetto a vista con altezza minima di 2,11 m da un lato e 2,35 dall'altro lato, mentre l'altezza massima di 3,15, con altezza media superiore a 2,50 m.

Identificazione catastale⁸⁶

 Comune Censuario

Quinzano d'Oglio (BS)

 Tipologia Catasto

 Terreni

 Fabbricati

 Identificativo Appartamento

 Sezione NCT

 Foglio 12

 Particella 506

 Subalterno 11

Confini

Confini catastali appartamento

 Nord in parte vano scala comune (sub. 13) e in parte vano scala privato (sub. 12)

 Sud terrazza altro fabbricato all'interno della stessa corte (mapp. 509)




- Est corte comune di altro fabbricato all'interno della stessa corte (mapp. 507)
- Ovest corte comune di altro condominio (mapp. 500)
- inferiore laboratorio stesso condominio (sub. 15)
- superiore tetto del fabbricato

Consistenza

- Rilievo
- Interno
- Solo esterno
- Diretto in loco
- Collaboratore

Data del sopralluogo 18 marzo 2025 e 10 aprile 2025

Desunto graficamente da:

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

Criterio di misurazione

- SEL⁸⁷ - Superficie Esterna Lorda
- SIL⁸⁸ - Superficie Interna Lorda
- SIN⁸⁹ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

| | Superficie | Indice mercantile ⁹⁰ | Totale |
|---|----------------------|---------------------------------|--------|
| Superficie principale | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Primo piano | m ² 63,00 | 100 % = m ² | 63,00 |
| Superfici secondarie | | | |
| Balcone Primo piano | m ² 4,70 | 35 % = m ² | 1,65 |

Superficie commerciale⁹¹

m² 64,65

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano⁹² Piano Primo – Appartamento
- Ascensore⁹³
 - Presente
 - Assente
 - Vetustà dell'ascensore
- N. servizi⁹⁴
 - W.c. 1
 - Lavabo 1
 - Bidet 1
 - Doccia

Firmato Da: MAZZA MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 394b4040e28099bad56dcd3e99e6be08





Impianti in dotazione

Riscaldamento

- Vasca 1
- Vetustà del bagno anno 2005/2006

- Presente
- Assente



Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- Autonomo

Alimentazione:

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

Elementi radianti:

- radiatori: ghisa
- aria

Condizionamento

- Presente
- Assente:

Se presente indicare se

- Totale:

Elettrico

- Presente: ad incasso
- Assente

Idraulico

- Presente: A.C.S.
- Assente

Manutenzione fabbricato⁹⁵

- Minimo⁹⁶
- Medio⁹⁷
- Massimo⁹⁸

Manutenzione unità immobiliare⁹⁹

- Minimo¹⁰⁰
- Medio¹⁰¹
- Massimo¹⁰²



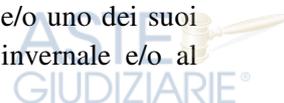
Classe energetica

Classe energetica E 169,47 Kwh/m2 anno, emesso in data 13/06/2022 con codice identificativo 1715900006622 (APE reperito dal catasto energetico della Regione Lombardia

Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia.



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



Esposizione prevalente dell'immobile¹⁰³

Minimo¹⁰⁴

Medio¹⁰⁵

Massimo¹⁰⁶



Luminosità dell'immobile¹⁰⁷

Minimo¹⁰⁸

Medio¹⁰⁹

Massimo¹¹⁰



Panoramicità dell'immobile¹¹¹

Minimo¹¹²

Medio¹¹³

Massimo¹¹⁴



Funzionalità dell'immobile¹¹⁵

Minimo¹¹⁶

Medio¹¹⁷

Massimo¹¹⁸



Finiture dell'immobile¹¹⁹

Minimo¹²⁰

Medio¹²¹

Massimo¹²²

5. Audit documentale e Due Diligence lotto 2

3.4 Legittimità edilizia – urbanistica¹²³

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

:

Fabbricato anteriore 01/09/1967

:



ASTE GIUDIZIARIE

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

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

ASTE GIUDIZIARIE

Fabbricato ristrutturato

: Ristrutturato negli anni 2005/2006

Titoli autorizzativi esaminati

Complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di perizia

Permesso di costruire n°21/2005 del 16 giugno 2005, variante con DIA n°60/2006, prot. 3392 del 10 maggio 2006.

Certificato Agibilità

Richiesta di certificato di agibilità il 11 luglio 2006. (richiesta completa di tutta la documentazione, rilasciato per silenzio assenso)

Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Quinzano d'Oglio (BS)

Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 11/03/2025

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

PGT Vigente: Zona A – Ambito del nucleo di antica formazione – Art. 12 delle NTA

Convenzione Urbanistica

No

Si,

Cessioni diritti edificatori

No

Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

No

Si se Si quali

Vincoli ambientali

No

Si se Si quali

Vincoli paesaggistici

No

Si se Si quali

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Quinzano d'Oglio (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

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

- la posizione della parete divisoria tra il soggiorno e la camera risulta difforme rispetto all'elaborato grafico autorizzato dal comune di Quinzano d'Oglio. La superficie del soggiorno rilevata è di 18 mq rispetto a quella autorizzata di 13,73 mq, mentre quella della camera risulta essere di soli 7 mq rispetto a quella indicata nella pratica edilizia di 10,68 mq. Tale configurazione determina una variazione della distribuzione interna che comporta il mancato rispetto dei R.A.I. per il soggiorno. Inoltre, la superficie utile della camera da letto non rispetta il valore minimo previsto dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.

Negli elaborati grafici autorizzati non è indicata la presenza del tetto a vista nella camera matrimoniale e nel servizio igienico. Tali locali presentano un'altezza interna variabile, con altezza minima dal lato della corte comune di 2,35, dal lato confinante con altra proprietà di 2,10 m e un'altezza massima di 3,15 m. L'altezza media è comunque superiore a 2,50 m.

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

No, è necessario il ripristino dello stato dei luoghi spostando la parete tra il soggiorno e la camera e rendere i locali conformi con la pratica edilizia autorizzata. Le opere realizzate in difformità al titolo autorizzativo si configurano come modifiche interne, di piccola entità, che non aumentano la volumetria e la superficie lorda di pavimento.

Sì, il permesso di costruire n°21 del 16 giugno 2005 autorizzava il recupero del sottotetto. Nella pratica edilizia autorizzata non è stata indicata l'altezza dei locali destinati a camera matrimoniale e a servizio igienico. La minore altezza rientra tra le tolleranze costruttive disciplinate all'art. 34 bis, comma 2 bis del DPR 380/2001.

Note

La verifica della rispondenza urbanistica è limitata al controllo della corrispondenza tra quanto autorizzato nei titoli depositati presso il Comune e resi disponibili all'esperto valutatore e quanto effettivamente riscontrato in sede di sopralluogo a livello metrico e dimensionale.

In relazione alle verifiche sulla sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili, pur nella volontà del sottoscritto ausiliario di fornire dati e informazioni il più completi possibile, nel rispetto dell'incarico ricevuto, si rileva che, a causa delle limitazioni d'indagine già esposte, risulta di fatto impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo su tale aspetto.

Occorre precisato che, per la natura stessa e i limiti del mandato conferito all'esperto, quest'ultimo non può in alcun modo sostituirsi alle valutazioni di competenza esclusiva degli uffici preposti riguardo l'ammissibilità delle istanze, né tantomeno alla definizione degli adempimenti, degli oneri, delle sanzioni e dei pagamenti eventualmente dovuti. Le consultazioni svolte hanno evidenziato come gli uffici competenti rinviino ogni valutazione all'esito dell'istruttoria, successiva alla presentazione di una pratica corredata da elaborati tecnico-grafici dettagliati.

Inoltre, in taluni casi, la verifica della sanabilità ai sensi della normativa urbanistica vigente (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.) richiede l'individuazione precisa del momento in cui è stato realizzato l'abuso edilizio, elemento che, nella maggior parte dei casi, non può essere determinato con certezza.

Alla luce di quanto sopra e nel rispetto dei limiti del mandato ricevuto, le valutazioni contenute nella presente relazione devono intendersi orientative e previsionali. Gli importi eventualmente quantificati per la regolarizzazione delle difformità sono stati determinati in modo prudenziale, al solo fine di offrire un quadro di massima utile alle finalità peritali.

In conclusione, si evidenzia che le valutazioni espresse nella presente relazione potrebbero essere soggette a modifiche o variazioni. Le assunzioni sottese sono state formulate sulla base della normativa vigente alla data di redazione della relazione stessa.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza dei documenti forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



3.5 Rispondenza catastale¹²⁴



Immobile identificato in mappa alla sez. NCT, Foglio 12, particella 506:

Sub. 11, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, Sup. Catastale: Totale 66 mq, Rendita € 151,84

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia_Territorio
 Da siti web: Sister Agenzia Entrate

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

Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 25/02/2025



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata tramite il sito web dell'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: la parete divisoria tra il soggiorno e la camera risulta conforme al progetto autorizzato, ma difforme allo stato di fatto rilevato. Inoltre nella planimetria catastale non sono riportate le altezze interne dei locali.

Note

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio servizi Catastali; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

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

3.6 Verifica della titolarità¹²⁵

Titolo di provenienza a favore del sig. [REDACTED] in regime di comunione legale contro [REDACTED]

- Tipo di atto : ATTO GIUDIZIARIO - Decreto di trasferimento
- Notaio : Tribunale di Brescia
- Data atto : 13/11/2018
- Repertorio : 13/2010
- Raccolta :
- Estremi Trascrizione : Agenzia delle Entrate ufficio di Brescia al n°52341/33033 in data 28/11/2018

- [REDACTED]
- Quota di proprietà Intera [1/1]
 Parte: indicare la quota [1/2]

- [REDACTED]
- Quota di proprietà Intera [1/1]
 Parte: indicare la quota [1/2]

- Usufrutto No
 Si se Si indicare il nominativo

- Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo

Il decreto di trasferimento del 13/11/2018, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA, Sede BRESCIA (BS). Repertorio n. 13 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI, Trascrizione n. 33033.1/2018, Reparto PI di BRESCIA, in atti dal 28/11/2018 riporta la proprietà di 1/1 a [REDACTED] in regime di comunione dei beni, mentre la proprietà corretta è 1/2 a [REDACTED] e 1/2 [REDACTED].

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Si se Si quali

- Vincoli No
 Si se Si quali

- Oneri No
 Si se Si quali

- Pesì No
 Si se Si quali

- Gravami No
 Si se Si quali



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato Da [REDACTED] con la famiglia.

Tipo di contratto: Comodato d'uso gratuito

€/anno:

Rata:

Oneri accessori per spese condominiali:

Durata in anni:

Scadenza contratto: tempo indeterminato a decorrere dal 20/01/2025

Registrazione contratto: 13/02/2025 (**data di registrazione del comodato d'uso gratuito successiva al pignoramento**)

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

Sì

No se No perché è un comodato d'uso gratuito



1. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto2 ¹²⁶

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- In fase di sopralluogo il sig. [REDACTED] ha dichiarato che l'immobile non è dotato di amministratore e che le uniche parti in comune sono l'androne e la scala di accesso agli appartamenti. Il sig. [REDACTED] ha inoltre dichiarato che l'energia elettrica per il funzionamento delle luci della scala è allacciata al suo contatore. Non è stato possibile verificare la veridicità di quanto dichiarato.

Non essendoci l'amministratore non è stato possibile quantificare le spese condominiali annuali ordinarie, l'eventualità di spese condominiali insolute dell'anno in corso e dell'anno solare precedente ed eventuali lavori di manutenzione straordinaria sul fabbricato.

- Per regolarizzare le opere difformi rispetto al progetto presentato è necessario ripristinare lo stato dei luoghi e ottenere il rilascio della pratica edilizia in sanatoria ed ottemperare all'oblazione, per un ammontare di circa € 4.600,00.

2. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 2

-TRASCRIZIONE del 31/01/2025 - Registro Particolare 2871, Registro Generale 4156, Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO, Repertorio 499/2025 del 23/01/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI contro [REDACTED]. Grava sulla proprietà sita a Quinzano d'Oglio (BS), Foglio 12, Mappale 506, Subalterno 10 e 11.

9. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 2

- Nomina CTU da parte del tribunale: 18/02/2025
- Conferimento incarico: 25/02/2025
- Verifica titolarità (atto di provenienza): 26/02/2025
- Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 25/02/2025
- Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 26/02/2025
- Verifica esistenza eventuali contratti di locazione (Agenzia delle Entrate di Brescia): 19/03/2025
- Accesso atti Comune di Quinzano d'Oglio: 12/03/2025



- Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Quinzano d'Oglio: 18/03/2024 e 10/04/2025

10. Analisi estimativa lotto 2

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 di vendita forzata"** nell'ambito delle procedure esecutive.

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

Assunzioni limitative

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

Condizioni limitative

Non si riscontrano condizioni limitanti all'incarico dettate dalla committenza, né dal sottoscritto, né dalla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso¹²⁷ (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

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

MCA¹²⁸ con nr. ___ comparabili

Sistema di Stima¹²⁹

MCA + Sistema di Stima con nr. _3_ comparabili

Sistema di ripartizione¹³⁰

Analisi di regressione semplice¹³¹ con nr. ___ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. ___ dati campione

Finanziario¹³²

Capitalizzazione diretta¹³³

Capitalizzazione finanziaria¹³⁴

Analisi del flusso di cassa scontato¹³⁵

Dei costi¹³⁶

11. Riepilogo dei valori di stima lotto 2

Per quanto concerne gli immobili identificati:

Foglio 12, particella 506:

Sub. 11, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, Sup. Catastale: Totale 66 mq, Rendita € 151,84

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 60'000,00 diconsì Euro sessantamila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del lotto 2, viene quantificato in € 45'000,00 diconsì Euro quarantacinquemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "I")



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



Note

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

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

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



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Arch. Matteo Mazza, C.F. MZZMTT80H04B157X, Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652

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

DICHIARA

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

Timbro e firma _____



Matteo Mazza

Data rapporto valutazione: 05 maggio 2025

10. Note di riferimento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹⁴ *Loft: può essere anche un attico.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

³⁷Medio: 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.

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

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

⁴⁰Minimo: 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.

⁴¹Medio: 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.

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

⁴³Panoramicità 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).

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

⁴⁵Medio: 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.

⁴⁶Massimo: 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.

⁴⁷Funzionalità 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).

⁴⁸Minimo: 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.

⁴⁹Medio: 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.

⁵⁰Massimo: 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.

⁵¹Finiture 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).

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

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

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

⁵⁵Legittimità 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.

⁵⁶Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire della corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.

⁵⁷Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:

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

⁵⁸A 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.

⁵⁹Migliore 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.

⁶⁰Metodo 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.

⁶¹Sistema 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.).

⁶²Sistema 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.

⁶³Analisi 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.

⁶⁴Metodo 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.

⁶⁵Capitalizzazione 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 una grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.

⁶⁶Il 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.

⁶⁷Analisi 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.

⁶⁸Metodo 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.

⁶⁹Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

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

⁷⁰Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.

⁷¹Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

⁷²Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

⁷³Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.

⁷⁴Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

⁷⁵Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

⁷⁶Ristrutturato: 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.

⁷⁷Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

⁷⁸Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

⁷⁹Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.

⁸⁰Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

⁸¹Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.

⁸²Loft: può essere anche un attico.

⁸³Dimensione: 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.

⁸⁴Dato 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.

⁸⁵Descrizione 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.

⁸⁶Identificazione 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.

⁸⁷Superficie 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.

⁸⁸Superficie 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

⁸⁹Superficie 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.

⁹⁰Rapporto mercantile superficario (π): riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (π marginale) π_i di una superficie secondaria generica x_i (con $i=2,3,\dots,k$) e il prezzo unitario (π marginale) π_1 della superficie principale x_1 nel modo seguente: $\pi = \pi_i : \pi_1$

⁹¹Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S_1 e le superfici secondarie S_i , in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$

⁹²Livello 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).

⁹³Ascensore: 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.

⁹⁴Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

⁹⁵Manutenzione 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).

⁹⁶Minimo: 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.

⁹⁷Medio: 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).

⁹⁸Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

⁹⁹ *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).*

¹⁰⁰ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

¹⁰¹ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

¹⁰² *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.*

¹⁰³ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹⁰⁴ *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.*

¹⁰⁵ *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.*

¹⁰⁶ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

¹⁰⁷ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹⁰⁸ *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.*

¹⁰⁹ *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.*

¹¹⁰ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

¹¹¹ *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).*

¹¹² *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

¹¹³ *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.*

¹¹⁴ *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.*

¹¹⁵ *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).*

¹¹⁶ *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.*

¹¹⁷ *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.*

¹¹⁸ *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.*

¹¹⁹ *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).*

¹²⁰ *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

¹²¹ *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

¹²² *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.*

¹²³ *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.*

¹²⁴ *Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire della corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.*

¹²⁵ *Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:*

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

¹²⁶ *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.*

¹²⁷ *Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener di 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.*

¹²⁸Metodo 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.

¹²⁹Sistema 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.).

¹³⁰Sistema 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.

¹³¹Analisi 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.

¹³²Metodo 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.

¹³³Capitalizzazione 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 una grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.

¹³⁴Il 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.

¹³⁵Analisi 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.

¹³⁶Metodo 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.