

RAPPORTO di VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. R.g. **430/2025**

Riunita alla procedura n. ___/___

Giudice delegato: **Dott. Davide Foppa Vicenzini**

Anagrafica

Creditore
procedente:

GROGU SPV S.r.l.

Con sede in: Via Vittorio Alfieri - Conegliano (TV)

P. IVA/C.F. - 05197150260

(Mandataria: **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.a.**)

Rappresentato
dall' Avvocato

Avv. SALA NATALE MARIA

Sede: Corso Vittorio Emanuele II - Milano

Esecutati:

[REDACTED]

Rappresentato
dall' Avvocato

(Non nominato)

Esperto
incaricato

Ing. Gianni Bassi Andreasi

Via Molinetto, 51/b

C.F. - BSSGNN58C12B157U

Pec: gianni.bassiandreas@ingpec.eu

Ordine Ingegneri di Brescia - nr. 1908



Nomina dell'esperto in data: 25 novembre 2025

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 05 dicembre 2025

Data deposito rapporto di valutazione : -----

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 25 marzo 2026.



INDICE RELAZIONE:



LOTTO UNICO pag. 03





Identificazione dei lotti

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica -

Porzione di fabbricato per abitazione in Gussago, Loc. Piè del Dosso, con ingresso pedonale e carrabile da Via Santa Maria Vecchia n. 11, ai piani primo e mansardato, collegati tra loro da una scala interna di pertinenza esclusiva. Con accesso dalla superficie di portico di pertinenza esclusiva e nell'esercizio del diritto di passaggio pedonale e carrabile sul terreno adiacente. Appartamento composto di 5 vani ed accessori, con annessi loggia a livello del piano primo. Area a giardino di pertinenza esclusiva, sul lato est del fabbricato. Due ripostigli al piano terra con portico antistante e locale caldaia. La costruzione, sul suo prospetto nord, risulta in aderenza con il fabbricato della Chiesa di Santa Maria Vecchia.

Ubicazione - Comune di Gussago (BS), ingresso su via Santa Maria Vecchia n. 11.

Identificativi catastali - NCEU sez. urb. NCT Fg. 14 part. 15 sub. 2 e part. 16 sub. 2 (graffati) - nat. A/2 cl. 7 - vani 8.5 piano T/1/2 - Rendita catastale: € 658,48.

Quota di proprietà 1/1 p.p.

Diritto di proprietà Piena proprietà

Divisibilità immobile NON divisibile

Più probabile valore in libero mercato:

(Valore medio tra metodi Statistico comparativo e Finanziario) (arrotondato)

€ 460.000,00

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

€ 410.000,00



"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile.

L'immobile si trova nel Comune di Gussago (BS), in via Santa Maria Vecchia n. 11, questa localizzata nella zona nord, nuclei di antica formazione, del paese. Sviluppato in fabbricato indipendente, l'appartamento al è sito al primo piano con un locale con servizio al piano secondo. Completamento ristrutturazione nel 2004. Inserito in contesto di fabbricati ciascuno con proprie caratteristiche e finiture, confinanti a sud la strada di accesso. Tutti sono stati ristrutturati. L'appartamento in esame è composto da 8 locali con disimpegno e due bagni. Non sono presenti autorimesse. E' di pertinenza un ripostiglio, locale unico, situato sul lato nord della corte. Lo stato di manutenzione dell'edificio principale risulta buono, sia esternamente che negli interni. Non sono stati rilevati punti di degrado e danneggiamenti ai soffitti dovuti ad umidità. Il sito e le caratteristiche dell'immobile conferiscono una commerciabilità buona all'immobile.



Audit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia Si No se No vedi pagina ----
- Conformità catastale Si No se No vedi pagina ----
- Conformità titolarità Si No -- vedi pagina ----

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 25
- Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina ---
- 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

- **Ipoteca giudiziale - Iscrizione nn. 4122/23837 del 17 giugno 2016 –**
Decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 10 giugno 2016, numero 4345/2016 di Repertorio per complessivi euro 400.000,00 di cui euro 350.000,00 per capitale
A favore: SECHI Efisio nato a BRESCIA (BS) il giorno 11 agosto 1957 - C.F. SCHFSE57M11B157K
Domicilio ipotecario non indicato.
Contro: ZANOTTI Massimo nato in LIBIA (EE) il giorno 8 ottobre 1964 - C.F. ZNTMSM64R08Z326Z
Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di GUSSAGO (BS)
NCEU sez. urb. NCT fg. 14 part. 15 sub. 2 e part. 16 sub. 2 graffiati nat. A/2
A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.
- **Ipoteca giudiziale - Iscrizione nn. 5310/29543 del 26 luglio 2016 –**
Decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 22 luglio 2016, numero 12705/2016 di repertorio per complessivi euro 243.000,00 di cui euro 225.299,77 per capitale
A favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA – SOCIETA' COOPERATIVA Sede BRESCIA (BS) Codice fiscale 00385040175 – Domicilio ipotecario eletto AVV. ROBERTO GORIO – VIA MORETTO N. 67 – BRESCIA
Contro: ZANOTTI Massimo nato in LIBIA (EE) il giorno 8 ottobre 1964 - C.F. ZNTMSM64R08Z326Z
Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di GUSSAGO (BS)
NCEU sez. urb. NCT fg. 14 part. 15 sub. 2 e part. 16 sub. 2 graffiati nat. A/2 vani 8.5 – Via S. M. Vecchia
A margine della stessa risultano trascritte le seguenti annotazioni:
nn. 8998/43712 del 7 novembre 2016 – restrizione di beni (*altri beni*)
nn. 1462/7114 del 19 febbraio 2021 – restrizione di beni (*altri beni*)
- **Iscrizione nn. 7343/45221 del 13 ottobre 2017 – Ipoteca giudiziale**
Decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 9 ottobre 2017, numero 5709/2017 di repertorio per complessivi euro 200.000,00 di cui euro 164.641,64 per capitale.
A favore: BANCA VALSABBINA S.C.P.A. Sede VESTONE (BS) – C.F. 00283510170.
Domicilio ipotecario eletto BRESCIA VIA XXV APRILE.
Contro: ZANOTTI Massimo nato in LIBIA (EE) il giorno 8 ottobre 1964 - C.F. ZNTMSM64R08Z326Z
Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di GUSSAGO (BS)
NCEU sez. urb. NCT fg. 14 part. 15 sub. 2 e part. 16 sub. 2 graffiati nat. A/2 vani 8.5 – Via Santa Maria Vecchia ...omissis... un altro soggetto e immobili estranei alla certificazione
A margine della stessa risulta trascritta la seguente annotazione: nn. 1463/7115 del 19 febbraio 2021 – restrizione di beni (*altri beni*)
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione - Iscrizione 8242/47109 del 28 ottobre 2019**
Ipoteca derivante da ruolo in data 25 ottobre 2019, numero 4127/2219 di repertorio per complessivi euro 100.243,12 di cui euro 50.121,56 per capitale.
A favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM) - C.F. 13756881002
Domicilio ipotecario eletto VIA CEFALONIA 49 – BRESCIA
Contro: ZANOTTI Massimo nato in LIBIA (EE) il giorno 8 ottobre 1964 – C.F. ZNTMSM64R08Z326Z .
Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di GUSSAGO (BS)
NCEU sez. urb. NCT fg. 14 part. 15 sub. 2 e part. 16 sub. 2 graffiati nat. A/2 vani 8.5
A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.
- **Verbale di pignoramento immobili - Trascrizione nn. 35957/52640 del giorno 11 novembre 2025**
Atto giudiziario dell'UNEP presso la Corte d'Appello di Brescia in data 8 ottobre 2025, numero 6685 Rep.
A favore: GROGU SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) - Codice fiscale 05197150260
Contro: ZANOTTI Massimo nato in LIBIA (EE) il giorno 8 ottobre 1964 – C.F. ZNTMSM64R08Z326Z
Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di GUSSAGO (BS)
NCEU sez. urb. NCT fg. 14 part. 15 sub. 2 e part. 16 sub. 2 graffiati nat. A/2 vani 8.5, piano T-1-2
Via Santa Maria Vecchia n. 11
A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.



Indice - Lotto 1

1. Inquadramento dell'immobile	7
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	11
3. Audit documentale e Due Diligence	18
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	18
3.2 Rispondenza catastale	21
3.3 Verifica della titolarità	23
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	25
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente	26
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini	27
7. Analisi estimativa	28
8. Riepilogo dei valori di stima	32
9. Dichiarazione di rispondenza	33
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	34
11. Allegati al rapporto di valutazione	35





1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

- Provincia : BRESCIA
- Comune : GUSSAGO
- Frazione : --
- Località : Piè del Dosso
- Quartiere : --
- Via : Santa Maria Vecchia,
- Civico n. : 11 (accesso da corte comune)

Zona

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



Destinazione urbanistica dell'immobile³

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

Tipologia immobiliare⁶

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo⁷
- ristrutturato⁸
- seminuovo⁹
- usato¹⁰
- rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

- fabbricato storico
- fabbricato condominiale indipendente
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera¹³
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft¹⁴)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina
- Appart. in fabbricato in linea (cielo-terra)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Caratteristiche generali dell'immobile

ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione sintetica

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : MURATURA PORTANTE. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai | : LEGNO e soletta collaborante in C.A. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura | : A FALDE – Struttura in legno e copertura in coppi |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali | : COTTO E PIETRAME |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti | : NON PREVISTI |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità | : NON PREVISTI |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni | : IN LEGNO – VETRI isolanti |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni | : IN LEGNO (pannelli ciechi) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : PARQUET piano 1 e 2 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : CENTRALIZZATO - A PAVIMENTO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario | : ESISTENTE E FUNZIONANTE |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas | : ESISTENTE E FUNZIONANTE A NORMA |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico | : ESISTENTE e funzionante a norma |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | : NO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Altri impianti | : Allarme – non in funzione |
| <input checked="" type="checkbox"/> Allaccio fognatura | : Rete comunale |
| <input checked="" type="checkbox"/> Fonti rinnovabili | : Due pannelli solari a tetto – da revisionare |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne | : intonaco al civile tinteggiato con scorci pietra a vista |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani | : tre : T - p.1 - p.2 |

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dimensione¹⁵

- Piccola
- Media
- Grande



Caratteri domanda e offerta¹⁶

- Lato acquirente



- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente
- Non specificabile



- Lato venditore



- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

Forma di mercato¹⁷



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



Filtering²³

- Assente
- Up
- Down



Fase del mercato immobiliare²⁴



- Recupero²⁵
- Espansione²⁶
- Contrazione²⁷
- Recessione²⁸



Altro -----



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

La tipologia è tipica degli edifici con corte comune, di zone semicentrali agli abitati. Fabbricato isolato, ricavato da vecchia casa Canonica a servizio della Chiesa adiacente. Con tetto a falde spioventi e prospetti chiusi con finestratura degli ambienti. Luci corredate da imposte in legno con pannello centrale a doghe. Con pianta pressochè regolare rettangolare, tetto a capanna a due falde, le quali, sporgono dai prospetti di circa 0,50 metri. L'aspetto esterno si presenta in buone condizioni, così come l'intonacatura e la tinteggiatura. Canali di gronda, pluviali e scossaline sono in lamiera zincata e verniciata. Alcune leggere fessurazioni non accentuate, dell'intonacatura esterna, sono riscontrabili sui prospetti sud e est del fabbricato. Queste si sviluppano per buona parte dell'altezza del fabbricato.

Il volume del secondo piano, a parziale superficie rispetto del fabbricato, si alza nella parte centrale del corpo di fabbrica. I prospetti di tale piano sono tutti in pietra a vista.

L'accesso al piano è nella corte comune, orientato sul lato ovest, da porzione esclusiva di portico. Il vano scala esclusivo ha pareti in pietra a vista e rivestimento scala in cotto.

Da questo si accede al primo piano, su loggia con pavimentazione in mattonelle in clincker. Pareti intonacate, e vetrata, con pannelli scorrevoli, in comunicazione con il locale cucina. Il portoncino d'ingresso principale è blindato con pannello frontale in legno.

Gli ambienti dell'appartamento, in esame, sono intonacati e tinteggiati con tecnica a grassello tipo stucco veneziano. Tutti i pavimenti sono rivestiti in parquet a listoni a disegno diagonale rispetto agli ambienti. Anche la scala interna, collegante il secondo piano, è rivestita in legno. Solo la cucina ha il pavimento in mattonelle in cotto ed i bagni in gres porcellanato.

I locali hanno soffitti a capanna. Il soggiorno ha falde con travetti in legno non strutturali ma scopo scenografico di bell'effetto. Alcuni ambienti hanno falde di copertura con struttura in legno e assito. Il piano secondo ha falde di copertura con soletta intonacata e tinteggiata.

Il soggiorno ha, oltre alla finestratura di parete, anche due lucernari in falda di copertura. Anche la camera ed il bagno, al piano primo, hanno ciascuno un lucernario in falda.

I bagni, uno al piano primo e l'altro al piano secondo, sono in buone condizioni, con sanitari di buon livello.

Hanno rivestimento in piastrelle decorative fino ad un'altezza di 1,20m, e pavimentazione in mattinelle in gres porcellanato.

I serramenti interni sono in legno, con fregi a sagomare i pannelli ciechi di finitura. I serramenti su luci esterne sono anch'essi in legno con doppio vetro isolante, persiane esterne in legno con doghe inclinate di areazione sul pannello centrale.

Nel soggiorno è posizionato, sul lato sud tra le due finestre di parete, un camino con cappa a muro di sfogo fumi.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, con caldaia posta al piano terra (in locale esterno dedicato) ed alimentata a gas da rete urbana. La caldaia serve anche l'impianto per il riscaldamento dell'acqua sanitaria.

L'impianto elettrico è realizzato con gli standard relativi all'epoca di costruzione, è stato dotato come previsto da normativa il dispositivo salvavita. L'edificio è collegato alla rete fognaria comunale. Le condizioni di manutenzione dell'appartamento, nel complesso, sono buone.

Distribuzione ambienti.

Piano terra (in fabbricato separato):

-Porzione portico ed ingresso con vano scala ad uso esclusivo, su lato ovest proprietà (tot. mq 4,70)

-Locale cantina-ripostiglio con portico antistante, su lato nord della proprietà, (mq 30,6 compr. muri), locale per imp. caldaia (mq 3,20).

Piano primo

Loggia-veranda. Ingresso-disimpegno, Soggiorno-pranzo, cucina, studio, altro disimpegno, bagno, camera 1, camera 2 rampa scale tra le due camere. (sup. locali pari a 178,00 mq, comprensiva dei muri), altezza ambienti secondo pendenza falde del tetto, colmo m 3,76, all'imposta di tetto da m 2,70 a m 2,47.

Piano secondo:

Camera singola, bagno. Altezza ambienti m 2,77. Totale superficie mq 37,0 (compresa quota muri).

Giardino esclusivo

Porzione di terreno sul lato est del fabbricato principale, superficie a prato e parzialmente piantumata. Larghezza media m 5,80, lunghezza media appezzamento (*da filo esterno portico ripostiglio*) m 25,30.

Comprensiva dell'area esclusiva, destinata a posti auto, di circa mq 32 (dovuta alla sovrapposizione – graffatura – dei mappali 15 e 16 sub 2 già nominati, come evidenziato dall'Elaborato planimetrico).

Impianti

- Impianto di riscaldamento a metano (rete comunale) posato a pavimento. Caldaia autonoma, posizionata nel locale esterno dedicato, al piano terra, che produce anche acqua calda per gli usi domestici.
- Impianto elettrico in uso ed a norma
- Presente impianto antifurto ma, attualmente, non funzionante.
- Rete idrica comunale.
- Collegamento degli scarichi alla rete fognaria comunale.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario

Gussago – (BS)

Tipologia Catasto

Terreni

Fabbricati

Identificativo

Sezione NCT – Fg. 14

Particella 15 e 16

Subalterno 2 e 2 (*graffati*)

Confini

Indicare i confini catastali

nord – via Rocca e muri chiesa S. Maria

ovest – corte interna, (accesso carraio)

est – altra proprietà (mapp. 17)

sud – corte identificata con mappale proprio

Consistenza

Rilievo

Interno

Solo esterno

Diretto in loco

No Collaboratore

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo

13 gennaio 2026

Criterio di misurazione

- SEL³² - Superficie Esterna Lorda
- SIL³³ - Superficie Interna Lorda
- SIN³⁴ - Superficie Interna Netta

Superficie principale – SIN

LOCALI	Superficie (mq)	Coefficiente adeguamento	Superficie convenz. (mq)	
P. 1	Loggia-veranda	21,00	0,6	12,60
	Ingresso	4,40	1	4,40
	Soggiorno	41,10	1	41,10
	Cucina	15,30	1	15,30
	Studio	8,70	1	8,70
	Bagno	6,60	1	6,60
	Disimpegno	5,00	1	5,00
	Camera 1	13,40	1	13,40
	Camera 2	15,50	1	15,50
P. 2	Camera 3	19,60	1	19,60
	Bagno	5,20	1	5,20
P.T.	Portico-ingresso esclusivo	6,70	0,4	2,68
	Cantina (esterno)	10,30	0,3	3,10
	Portico a servizio locale	19,10	0,25	4,77
	Locale caldaia	4,00	0,25	1,00
			mq	158,95

Calcolo superfici di proprietà –

Compresi muri (SEL):

Superf. principale mq 215,20

Indice mercantile³⁵

Superfici second.

- Giardino e area libera mq 122,70 0,1 % mq 12,27
- Posti auto - sup. esclusiva mq 32,00 0,3 % mq 9,60

Superficie commerciale convenzionale⁴²

mq 237,07



Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione



Livello di piano 43

Ascensore⁴⁴

N. servizi⁴⁵

Terra - primo - secondo

Presente

Assente

Vetustà dell'ascensore (anni) --

02

W.c.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (anni) 20



Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente : Vetustà (anni) 20

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori

a pavimento

aria

altro



 Condizionamento

Presente : Vetustà (anni) --
 Assente

Se presente indicare se

Totale
 Parziale : Vetustà (anni) --

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente : Vetustà (anni) --
 Assente

Elettrico

Presente : Vetustà (anni) 20

 Idraulico

Assente
 Presente : Vetustà (anni) 20
 Assente

Antifurto

Presente : Vetustà (non fun.)
 Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente : Vetustà (anni) 20
 Assente

 Impianto geotermico

Presente : Vetustà (anni) --
 Assente

Domotica

Presente : Vetustà (anni) --
 Assente













Manutenzione fabbricato⁴⁶

- Minimo⁴⁷
 Medio⁴⁸
 Massimo⁴⁹



Manutenzione unità immobiliare⁵⁰

- Minimo⁵¹
 Medio⁵²
 Massimo⁵³



Classe energetica

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



- Non desumibile
 Immobile non dotato di impianto termico

Inquinamento

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





Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴

Minimo⁵⁵

Medio⁵⁶

Massimo⁵⁷



Luminosità dell'immobile⁵⁸

Minimo⁵⁹

Medio⁶⁰

Massimo⁶¹



Panoramicità dell'immobile⁶²

Minimo⁶³

Medio⁶⁴

Massimo⁶⁵



Funzionalità dell'immobile⁶⁶

Minimo⁶⁷

Medio⁶⁸

Massimo⁶⁹



Finiture dell'immobile⁷⁰

Minimo⁷¹

Medio⁷²

Massimo⁷³



Altro

Le condizioni manutentive generali, sulle parti esterne sono apparse buone, non sono stati rinvenuti segni particolari di degrado e/o di problematiche in essere.

Il corpo di fabbrica dell'immobile, in esame, è indipendente, sviluppato su piano terra, piano primo e secondo.

Unico accesso da area interna ad uso comune.



3. Audit documentale e Due Diligence ⁷⁴

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica ⁷⁵

Ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967 :
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :
- Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia
 - Permesso di Costruire
 - Denuncia Inizio Attività (DIA)
 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
 - Altro –
 - Pratiche in sanatoria
 - Condonò edilizio
 - Autorizz. Abitabilità
- Presente: Pratica 04-041 ag U.T. –
Prot. 21011-27712 Cb/fb

Assente – ----

Motivo assenza: -----

Indicare la documentazione visionata PRATICA EDILIZIA – C.E. U.T. n° 02-247 del 23/10/2002
C.E. U.T. n° 03-208 del 16/10/2003
Variante con D.I.A. n° 2583 del 30/01/2004

Fonte documentazione visionata Ag. delle Entrate - Territorio presso Comune di Brescia

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 19/01/2026

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico Vigente
 Adottato

- Convenzione Urbanistica No
 Si

- Cessioni diritti edificatori No
 Si

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
 Si – come da PGT – Zona A
– Nuclei di antica formazione

- Vincoli ambientali No
 Si – come da PGT – Zona A
– Nuclei di antica formazione

- Vincoli paesaggistici No
 Si – come da PGT – Zona A
– Nuclei di antica formazione

Altro ---

DICHIARAZIONE DI RISpondENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Gianni Bassi Andreasi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1908, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di GUSSAGO (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.

Ing. Gianni Bassi Andreasi



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



3.2 Rispondenza catastale ⁷⁶



Immobile identificato in mappa al Foglio n° 14

Sezione NCT

particelle 15 e 16 (graffate)

Sub. 2

Categoria A/2

Classe 7

Consistenza 8,5 vani

Rendita € 658,48

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio

Da siti web:

Elenco documentazione visionata

Visura Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale - planimetria

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro _____



Data verifica catastale (gg/mm/aa)

09/12/2025



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Gianni Bassi Andreasi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1908, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in relazione alla documentazione visionata all'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.

Al piano terra risulta realizzata un tratto di tramezzatura in continuità con la chiusura frontale del locale ripostiglio. Ambiente disposto sotto il portico addossato al perimetro a confine nord della proprietà. Maggiorazione della superficie chiusa ricavata con tale intervento pari a 1,5 mq.

Ing. Gianni Bassi Andreasi



Note: -----

3.3 Verifica della titolarità ⁷⁷

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Dott.ssa Silvia Teodora Masucci
- Data atto : 18 luglio 2002
- Repertorio : N. 4808
- Raccolta : ---
- Estremi registrazione : ---
- Estremi Trascrizione : 20 luglio 2002 – Ag. delle Entrate - Territorio - Serv. Pubbl. Imm. BRESCIA ai nn. 20614/32923.

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : Denuncia di Successione
- Notaio : ----
- Data atto : 10 settembre 1998
- Repertorio : ---
- Raccolta : ---
- Estremi Registrazione : Chiari (BS) n.2 vol. 392
- Estremi Trascrizione : 19 settembre 2001 – Ag. delle Entrate - Territorio - Serv. Pubbl. Imm. BRESCIA ai nn. 33707/21538.

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

Nominativi dei comproprietari: -----

- Usufrutto No
 Si se Si indicare il nominativo

- Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo _____

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

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 da titolo :
 apparenti:

- Vincoli No
 Si
- Oneri No
 Si

- Pesi No
 Si

- Gravami No
 Si

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero Nessun contratto di locazione - (**Occupato dal proprietario**)

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

- Si
 No

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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

Data verifica presso Ag. Entrate (gg/mm/aa): _____



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

Non risultano formalità, vincoli od oneri a carico dell'acquirente.





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

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

N.R. -----



6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

09.12.2025 – Richiesta visure catastali e planimetrie immobile.

12.12.2025 – Richiesta accesso atti ad Ufficio Tecnico del Comune di GUSSAGO, per verifica legittimità edilizia-urbanistica e richiesta documenti.

19.12.2025 – Sopralluogo presso immobili – non effettuato per assenza del proprietario (GUSSAGO).

13.01.2026 – Nuovo sopralluogo presso immobili con rilievo planimetrico immobili.

19.01.2026 – Accesso atti presso U.T. commune di GUSSAGO.

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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



Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non sono state rilevate condizioni limitanti l'incarico.

Verifica del migliore e più conveniente uso ⁷⁹ (HBU_ Highest and Best Use)

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

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

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

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

- Metodo del confronto
- MCA ⁸⁰ - Borsa immobiliare di Brescia – Ricerca di mercato
 - Sistema di Stima ⁸¹
 - MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili
 - Sistema di ripartizione ⁸²
 - Analisi di regressione ⁸³ semplice con nr. ____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
 - Altro _____
- Finanziario ⁸⁴
- Capitalizzazione diretta ⁸⁵
 - Capitalizzazione finanziaria ⁸⁶
 - Analisi del flusso di cassa scontato ⁸⁷
- Dei costi ⁸⁸
- Metodo Statistico Matematico

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

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



Indagini di mercato.

Per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame sono state considerate le qualità e caratteristiche dell'unità abitativa, oggetto di stima, tenendo conto dei diversi fattori che ordinariamente partecipano nel definire la classe di qualità di beni immobili; sono state inoltre valutate le caratteristiche di deperibilità, gestione e disponibilità dei beni, la loro destinazione d'uso, la vetustà dell'immobile, lo stato di occupazione e/o i relativi vincoli. Così come dettagliato nel corpo della relazione. Per determinare la consistenza dei beni sono stati definiti i rapporti tra superfici "accessorie" e quelle a destinazione d'uso principale riferendo la superficie effettiva a quella commerciale in virtù anche del pregio che le pertinenze assumono rispetto ai locali primari a seconda delle zone di ubicazione dei beni; il tutto tenuto conto dei criteri di misurazione delle superfici immobiliari "commerciali" riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato.

Sono stati, pertanto, reperiti dati aggiornati e relativi a beni immobili aventi, il più possibile, caratteristiche simili a quelli in esame, è stata calcolata la superficie commerciale sulla base delle superfici effettive e dei coefficienti di peso per le superfici accessorie, come sopra specificato, ed è stata determinata una scala di valori, minimo/massimo.

Per mercato di riferimento si è inteso un mercato libero e conosciuto di compravendite d'immobili con tipologia omogenea. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un buon numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Le fonti devono essere accreditate dal generale e prolungato utilizzo da parte degli operatori e/o dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali il "Osservatorio immobiliare" edito da Tecnocasa Group n. 2/2024, la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia del Territorio I° semestre 2025, e i dati desunti dal "Borsino Immobiliare.it", per le valutazioni e consulenze immobiliari nazionali.

Per superficie commerciale lorda si è intesa la superficie vendibile in proprietà esclusiva, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) comprensiva delle superfici dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati ed escluse le eventuali porzioni di locali ove l'altezza utile risulti inferiore a 1,50 mt.

Per valore di riferimento unitario si è inteso il valore unitario medio e/o compreso in una forbice di valori minimo/massimo di una tipologia di immobili nuovi e/o completamente ristrutturati, corrispondente alla stima effettuata sulla base delle quotazioni del luogo rilevate e/o pubblicate da una o più fonti in un "mercato di riferimento".

Per "mercato di riferimento" si è inteso un mercato libero e conosciuto di ampie proporzioni delle compravendite degli immobili di una tipologia omogenea, in rapporto a zone che presentano analogia e vicinanza geografica con quelle oggetto di stima, mercato caratterizzato da un elevato numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da più fonti.

Le fonti utilizzate sono accreditate dal prolungato e generale utilizzo da parte degli operatori e dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

Metodo statistico matematico (Valutazione Allegato I).

E' il metodo comparativo mediante l'utilizzo del procedimento statistico matematico che si ottiene attraverso l'applicazione della deviazione standard.

La deviazione standard rappresenta l'intervallo all'interno del quale, apportate le opportune aggiunte e detrazioni, fissare il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile.

La prima fase di tale metodo concerne la determinazione dell'intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata, ovvero la determinazione del valore medio zonale. Per la definizione dell'intervallo zonale trova applicazione il metodo statistico matematico della deviazione standard che fornisce l'indicazione della distanza (allargamento) dei valori campionati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo entro il quale con la probabilità del 68% ricade il più probabile valore di mercato degli immobili esaminati. Il valore della deviazione standard espresso nell'analisi estimativa

(Allegato I) è stato desunto utilizzando le quotazioni reperite sulla base alle indagini di mercato, più sopra specificate.

La seconda fase di tale metodo concerne la determinazione del valore unitario da adottare, nel caso analizzato, in relazione alle caratteristiche peculiari dell'immobile esaminato, sulla base dei criteri più sopra specificati. La deviazione standard fissata in 46,42 €/mq fornisce l'indicazione del "range" di valore di mercato utilizzabili rispetto al valore medio di zona pari a 2.212,00 €/mq quindi l'intervallo entro il quale viene compreso il valore di alloggi in normale stato di commerciabilità ubicati nella zona a parità di prestazioni, finiture impianti e servizi.

Nel caso in esame, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrabili dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, come pure per l'assenza di garanzia per vizi del bene, si ritiene che il valore di € 2.200,00 €/mq, leggermente inferiore a quello medio risultante e sopra esposto, possa essere adottato quale valore unitario del bene immobile sopra descritto.

Capitalizzazione diretta (Valutazione Allegato II).

Il metodo reddituale fonda il proprio presupposto sulla capacità dell'azienda di generare un flusso reddituale riproducibile nel futuro. Il valore del capitale economico (W) viene dunque stimato, sul piano quantitativo, come funzione del reddito atteso (R).

Per ciò che riguarda l'orizzonte temporale di riferimento, entro il quale si stima che l'azienda sia in grado di produrre reddito, è possibile ricorrere alla durata indefinita. In questo caso, il valore dell'azienda (W) equivale al valore attuale di una rendita perpetua di rata costante (R), calcolata al tasso (i), determinato in base alla seguente formula:

valore attuale del reddito perpetuo: $W = R / i$.

Il tasso di attualizzazione (i) utilizzato incorpora il compenso derivante dal semplice trascorrere del tempo (sostanzialmente pari al rendimento riconosciuto ad impieghi a rischio limitato), ed altresì l'adeguata remunerazione del rischio sopportato.

In particolare, il tasso di puro interesse, relativo agli impieghi di capitale a rischio ridotto, è determinato sostanzialmente in riferimento a titoli di debito pubblico a scadenza non breve; peraltro, in periodi di inflazione, il medesimo deve essere depurato dall'erosione monetaria creata dalla componente inflazionistica ed assunto nella sua configurazione di tasso reale.

Attraverso tale metodo si è inoltre voluta verificare la coerenza dei giudizi di valore espressi nell'applicazione del metodo comparativo statistico matematico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO UNICO

Immobile identificato in mappa: Foglio 14 Sezione: NCT Mappali: **15-16** (graffati)

Subalterno **2** - cat. **A/2**, Classe: 7 Consistenza: **8,5 vani** Rendita cat. **€658,48**

Il più probabile **valore in libero mercato (V.l.m.)** viene di fatto quantificato in €520.000,00.
(cinquecentoventimila/00) - (vedasi analisi estimativa **allegato I**).

Il più probabile **valore in base all'analisi del valore reddituale (V.R.)** viene quantificato in €400.000,00.
(quattrocentomila/00) - (vedasi analisi estimativa **allegato II**).

Valore medio ricavabile tra V.l.m. e V.R.: € 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta,
viene quantificato (*arrotondato*) in € **410.000,00** (quattrocentodiecimila/00)

(Valore medio tra V.l.m. e V. R. con lieve deprezzamento di un fattore di 0,90 per vendita forzata e per assenza di garanzie su vizi del bene, questo tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile).

Note -----



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di: BRESCIA

Iscritto all'Ordine degli: Ingegneri della Provincia di Brescia

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

DICHIARA

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

Timbro e firma _____

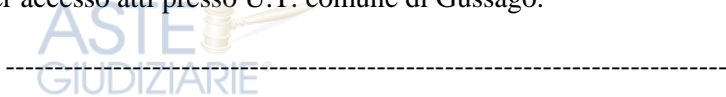
Data rapporto valutazione: 20/01/2026

Ing. Gianni Bassi Andreasi




10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Visura storica per immobile
2. Scheda catastale-planimetria immobile
3. Estratto mappa –
4. Elaborato planimetrico subalterni
5. Tavole rilievo planimetrico dimensioni ambienti dell'immobile
6. Relazione fotografica stato di fatto.
7. Concessione per trasformazioni urbanistiche ed edilizie da Uff. tecnico comunale.
8. Permesso di costruire per trasformazioni urbanistiche ed edilizie.
9. Attestazione di agibilità per silenzio assenso.
10. Diritti segreteria per accesso atti presso U.T. comune di Gussago.



11. Allegati al rapporto di valutazione per singolo lotto

1. ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (ALLEGATO I)

LOTTO 1

METODO COMPARATIVO STATISTICO MATEMATICO
Analisi Estimativa I

€/mq minimo	€/mq max	valore medio	
1.950,00	2.600,00	2.275,00	
Ag. Entrate – tipologia: ville e villini			
1.814,00	2.513,00	2.163,50	
Borsino Immobiliare.it			
1.900,00	2.500,00	2.200,00	
Osservatorio immobiliare – T. G.			
		Valore medio	2.212,50
		Deviazione stand.	46,42
		valore Min. mercato	valore Max mercato
		€ 2.166,42	€ 2.259,25
Valore unitario fissato		€/mq	2.200,00
Superficie Lorda commerciale		(mq)	237,07
Valore di mercato immobile		€	521.554,00

(Riportato in punto 8 a pag. 32)

Arrotondato a prezzo commerciale di **€ 520.000,00** (cinquecentoventimila/00).

Ing. Gianni Bassi Andreasi



2. CAPITALIZZAZIONE DIRETTA: (ALLEGATO II) -

LOTTO 1

VALORE REDDITUALE
Analisi Estimativa II

Valore reddituale 1 - (secondo canone locazione congruo proponibile)

L'immobile se dato in locazione, nella forma sopra descritta. I ricavi annuali stimati forniscono un valore (locazione) di € 19.908,00, (€/mq 7,00 al mese) considerando un tasso di attualizzazione del 5,0% avremo una valutazione dell'immobile, con il metodo reddituale, pari ad un valore arrotondato di € 398.000,00. (trecentonovantottomilacentosessanta/00).

Valore reddituale 2 - secondo coeff. Ag. Entrate e Borsino immobiliare (locazioni)

Valore ricavato da selezione tra tipologie e stato conservativo: €/mq x mese 7,20.
Superficie lorda immob. e superfici secondarie: mq 237,00 (arrotondata al mq).
Canone stimato: €/mese 1.706,40 per un canone annuo di € 20.476,80.
Considerando un tasso di attualizzazione del 5,0% avremo una valutazione dell'immobile, con il metodo reddituale, pari ad un valore arrotondato di € 409.000,00 (quattrocentonovemila/00).

Ritenendo congruo mediare tra i valori ricavati (arrotondato):
 $(V.1+V.2)/2 = € 400.000,00$ (quattrocentomila/00).

(Riportato in punto 8 a pag.32)	Valore immobile € (quattrocentomila/00)	400.000,00
---------------------------------	---	-------------------

Ing. Gianni Bassi Andreasi




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 immobiliare.*

¹⁴ *Loft: può essere anche un attico.*

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

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

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

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

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

²⁰ **Oligopolio:** il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

³⁵ **Rapporto mercantile superficario (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: $\pi = p_i : p_1$

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

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

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

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

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

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

⁴² **Superficie commerciale:** è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale $S1$ e le superfici secondarie S_i , in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S1 + \sum \pi \cdot S_i$

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁷⁴ *Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto*

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

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

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

- *Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)*
- *Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche*
- *Analisi della documentazione ante' 67*
- *Verifica delle tavole progettuali*
- *Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali*

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

⁷⁶ *Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.*

⁷⁷ *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.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

