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

T R I B U N A L E D I B R E S C I A

Esecuzione Immobiliare n. 459/2021

G.O.T. **DR. STEFANO FRANCHIONI**

Anagrafica

Creditore procedente: [redacted]

Rappresentato dall'Avvocato [redacted]

Esecutato: [redacted]

Rappresentato dall'Avvocato [redacted]

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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	: 19/11/2021
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	: 02/12/2021
Richiesta proroga del termine di deposito della perizia	: 03/03/2022
Concessa proroga del termine di deposito della perizia	: 08/03/2022
Scadenza della consegna del rapporto di valutazione	: 05/05/2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	: 31/05/2022

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RIEPILOGO DEI VALORI DI MERCATO

LOTTO 1 - APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO, CANTINA AL PIANO INTERRATO E AUTORIMESSA AL PIANO TERRA (pagina 22)

Ubicazione **BRESCIA (BS), Via Milano n° 99.**

Identificativi catastali **SEZ. FIU - Fg. 20 - particella 162 sub 8 – Appartamento al primo piano e cantina al piano interrato.**
SEZ. FIU - Fg. 20 - particella 162 sub 5 - Autorimessa al piano terra

Intestazione: [redacted]

Quota di possesso **1/1**

Diritto di: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 69'500,00**
diconsi euro sessantanovemilacinquecento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 62'500,00**
diconsi euro sessantaduemilacinquecento/00

LOTTO 2 – APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO, CANTINA AL PIANO INTERRATO E AUTORIMESSA AL PIANO TERRA (pagina 39)

Ubicazione **BRESCIA (BS), Via Milano n° 99.**

Identificativi catastali **SEZ. FIU - Fg. 20 - particella 162 sub 9 - Appartamento al primo piano e cantina al piano interrato.**
SEZ. FIU - Fg. 20 - particella 162 sub 4 - Autorimessa al piano terra

Intestazione: [redacted]

Quota di possesso **1/1**

Diritto di: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 119'500,00**
diconsi euro centodiciannovemilacinquecento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 107'500,00**
diconsi euro centosettemilacinquecento/00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 3 – APPARTAMENTO AL PIANO TERRA, CANTINA AL PIANO INTERRATO E AUTORIMESSA AL PIANO TERRA (pagina 56)

Ubicazione **BRESCIA (BS), Via Milano n° 99.**

Identificativi catastali **SEZ. FIU - Fg. 20 - particella 162 sub 14 - Appartamento al piano terra e cantina al piano interrato.**
SEZ. FIU - Fg. 20 - particella 162 sub 3 - Autorimessa al piano terra

Intestazione: [redacted]

Quota di possesso **1/1**

Diritto di: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 74'500,00**
diconsi euro settantaquattromilacinquecento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 67'000,00**
diconsi euro sessantasettemila/00

LOTTO 4 – APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO (pagina 76)

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 1 – Appartamento al piano terra.**
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 24 - Autorimessa piano interrato

Intestazione: [redacted]

Quota di possesso **1/1**

Diritto di Proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 83'000,00**
diconsi euro ottantatremila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 74'500,00**
diconsi euro settantaquattromilacinquecento/00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 5 – APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO (pagina 91)

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 2 – Appartamento al piano terra.**
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 22 - Autorimessa piano interrato

Intestazione: [redacted]

Quota di possesso **1/1**

Diritto di Proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 94'500,00**
diconsi euro novantaquattromilacinquecento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 85'000,00**
diconsi euro ottantacinquemila/00

LOTTO 6 – APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E CANTINA AL PIANO INTERRATO (pagina 109)

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 3 – Appartamento al piano terra.**
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 17 – Cantina al piano interrato

Intestazione: [redacted]

Quota di possesso **1/1**

Diritto di Proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 75'000,00**
diconsi euro settantacinquemila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 67'500,00**
diconsi euro sessantasettemilacinquecento/00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 7 – APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (pagina 127)

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 4 – Appartamento al piano terra.**

Intestazione: [redacted]

Quota di possesso **1/1**

Diritto di Proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 41'500,00**
diconsi euro quarantunomilacinquecento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 37'000,00**
diconsi euro trentasettemila/00

LOTTO 8 – APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO (pagina 144)

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 5 – Appartamento al piano terra.**
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 25 - Autorimessa piano interrato

Intestazione: [redacted]

Quota di possesso **1/1**

Diritto di Proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 82'000,00**
diconsi euro ottantaduemila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 74'000,00**
diconsi euro settantaquattromila/00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 9 – APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (pagina 162)

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Torri n°37**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 6 – Appartamento al piano terra.**

Intestazione: [redacted]

Quota di possesso **1/1**

Diritto di Proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 52'000,00**
diconsi euro cinquantaduemila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 47'000,00**
diconsi euro quarantasettemila/00

LOTTO 10 – APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO E AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO (pagina 179)

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 7 – Appartamento al primo piano.**
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 29 - Autorimessa piano interrato

Intestazione: [redacted]

Quota di possesso **1/1**

Diritto di Proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 93'500,00**
diconsi euro novantatremilacinquecento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 84'000,00**
diconsi euro ottantaquattromila/00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 11 – APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO, CANTINA E AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO (pagina 197)

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 8 – Appartamento al primo piano**
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 21 - Cantina piano interrato
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 27 - Autorimessa piano interrato

Intestazione: [redacted]

Quota di possesso **1/1**

Diritto di Proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 91'500,00**
diconsi euro novantunomilacinquecento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 82'500,00**
diconsi euro ottantaduemilacinquecento/00

LOTTO 12 – APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO, AUTORIMESSA E CANTINA AL PIANO INTERRATO (pagina 215)

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 9 – Appartamento al primo piano.**
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 30 - Autorimessa piano interrato
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 19 – Cantina al piano interrato

Intestazione: [redacted]

Quota di possesso **1/1**

Diritto di Proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 84'000,00**
diconsi euro ottantaquattromila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 75'500,00**
diconsi euro settantacinquemilacinquecento/00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 13 – APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO E CANTINA AL PIANO INTERRATO (pagina 233)

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 10 – Appartamento primo piano.**
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 18 – Cantina al piano interrato

Intestazione: [redacted]

Quota di possesso **1/1**

Diritto di Proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 44'500,00**
diconsi euro quarantaquattromilacinquecento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 40'000,00**
diconsi euro quarantamila/00

LOTTO 14 – APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO, AUTORIMESSA E CANTINA AL PIANO INTERRATO (pagina 250)

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 11 – Appartamento primo piano.**
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 31 - Autorimessa piano interrato
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 20 – Cantina al piano interrato

Intestazione: [redacted]

Quota di possesso **1/1**

Diritto di Proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 82'000,00**
diconsi euro ottantaduemila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 74'000,00**
diconsi euro settantaquattromila/00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 15 – APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO (pagina 268)

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Torri n°37**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 12 – Appartamento al primo piano.**

Intestazione: [redacted]

Quota di possesso **1/1**

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): **€ 54'000,00**
diconsi euro cinquantaquattromila/00

LOTTO 16 – APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO E AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO (pagina 285)

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 13 – Appartamento secondo piano.**
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 26 - Autorimessa piano interrato

Intestazione: [redacted]

Quota di possesso **1/1**

Diritto di Proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 88'000,00**
diconsi euro ottantottomila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 79'000,00**
diconsi euro settantanovemila/00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 17 – APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO E AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO (pagina 303)

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 14 – Appartamento secondo piano.**
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 28 - Autorimessa piano interrato

Intestazione: [redacted]

Quota di possesso **1/1**

Diritto di Proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 90'000,00**
diconsi euro novantamila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 81'000,00**
diconsi euro ottantunomila/00

LOTTO 18 – APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO E AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO (pagina 321)

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 15 – Appartamento secondo piano.**
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 23 - Autorimessa piano interrato

Intestazione: [redacted]

Quota di possesso **1/1**

Diritto di Proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 52'000,00**
diconsi euro cinquantaduemila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 47'000,00**
diconsi euro quarantasettemila/00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 19 – APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO (pagina 339)

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 16 – Appartamento secondo piano.**

Intestazione: [redacted]

Quota di possesso **1/1**

Diritto di Proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 70'500,00**
diconsi euro settantamilacinquecento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 63'500,00**
diconsi euro sessantatremilacinquecento/00

LOTTO 20 – SOTTOTETTO AL TERZO PIANO (pagina 356)

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **NON ACCATASTATO – Sottotetto al terzo piano.**

Intestazione: [redacted]

Quota di possesso **1/1**

Diritto di Proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 15'000,00**
diconsi euro quindicimila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 13'500,00**
diconsi euro tredicimilacinquecento/00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 21 – SOTTOTETTO AL TERZO PIANO (pagina 373)

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **NON ACCATASTATO – Sottotetto al terzo piano.**

Intestazione: [redacted]

Quota di possesso **1/1**

Diritto di Proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 41'500,00**
diconsi euro quarantunomilacinquecento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 37'000,00**
diconsi euro trentasettemila/00

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 22 – RUDERI COSTITUITI DA APPARTAMENTI, AUTORIMESSE, STALLA, POLLAIO E CONCIMAIA (pagina 390)

Ubicazione	**DESENZANO (BS), Strada vicinale del Vallio in località Roccolo**
Identificativi catastali	**SEZ. NCT - Fg. 7 - particella 51 sub 1 – Autorimessa piano terra.** **SEZ. NCT - Fg. 7 - particella 51 sub 2 – Autorimessa piano terra.** **SEZ. NCT - Fg. 7 - particella 51 sub 3 – Appartamento primo piano.** **SEZ. NCT - Fg. 7 - particella 52 sub 2 – Appartamento/fienile piano terra.** **SEZ. NCT - Fg. 7 - particella 52 sub 3 – Appartamento piano terra/primo.** **SEZ. NCT - Fg. 7 - particella 52 sub 4 – Autorimessa piano terra.** **SEZ. NCT - Fg. 7 - particella 52 sub 5 – Stalla, portico e ripostiglio piano seminterrato.** **SEZ. NCT - Fg. 7 - particella 52 sub 6 – Appartamento piano primo.** **SEZ. NCT - Fg. 7 - particella 53 – Concimaia.** **SEZ. NCT - Fg. 7 - particella 54 – Pollaio.**
Intestazione:	[redacted]
Quota di possesso	**2/12**
Diritto di	Proprietà
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato:	**€ 185'000,00** **diconsi euro centottantacinquemila/00**
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):	**€ 166'500,00** **diconsi euro centosessantaseimilacinquecento/00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

1. Inquadramento dell'immobile lotto 1 23
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 1 26
3. Audit documentale e Due Diligence lotto 1 30
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica 30
3.2 Rispondenza catastale 33
3.3 Verifica della titolarità 35
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 1 36
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 1 36
6. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 1 36
7. Analisi estimativa lotto 1 37
8. Riepilogo dei valori di stima lotto 1 38
9. Inquadramento dell'immobile lotto 2 40
10. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 2 43
11. Audit documentale e Due Diligence lotto 2 47
11.1. Legittimità edilizia – urbanistica 47
11.2. Rispondenza catastale 50
11.3. Verifica della titolarità 52
12. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 2 53
13. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 2 53
14. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 2 53
15. Analisi estimativa lotto 2 54
16. Riepilogo dei valori di stima lotto 2 55
17. Inquadramento dell'immobile lotto 3 57
18. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 3 60
19. Audit documentale e Due Diligence lotto 3 64
19.1. Legittimità edilizia – urbanistica 64
19.2. Rispondenza catastale 67
19.3. Verifica della titolarità 69
20. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 3 70
21. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 3 70
22. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 3 70
23. Analisi estimativa lotto 3 71
24. Riepilogo dei valori di stima lotto 3 72
25. Inquadramento dell'immobile lotto 4 74

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

26. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 4 77
27. Audit documentale e Due Diligence lotto 4 81
27.1. Legittimità edilizia – urbanistica 81
27.2. Rispondenza catastale 84
27.3. Verifica della titolarità 86
28. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 4 87
29. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 4 88
30. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 4 88
31. Analisi estimativa lotto 4 88
32. Riepilogo dei valori di stima lotto 4 90
33. Inquadramento dell'immobile lotto 5 92
34. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 5 95
35. Audit documentale e Due Diligence lotto 5 99
35.1. Legittimità edilizia – urbanistica 99
35.2. Rispondenza catastale 102
35.3. Verifica della titolarità 104
36. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 5 105
37. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 5 106
38. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 5 106
39. Analisi estimativa lotto 5 106
40. Riepilogo dei valori di stima lotto 5 108
41. Inquadramento dell'immobile lotto 6 110
42. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 6 113
43. Audit documentale e Due Diligence lotto 6 117
43.1. Legittimità edilizia – urbanistica 117
43.2. Rispondenza catastale 120
43.3. Verifica della titolarità 122
44. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 6 123
45. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 6 124
46. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 6 124
47. Analisi estimativa lotto 6 124
48. Riepilogo dei valori di stima lotto 6 126
49. Inquadramento dell'immobile lotto 7 128
50. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 7 131
51. Audit documentale e Due Diligence lotto 7 134
51.1. Legittimità edilizia – urbanistica 134

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

51.2. Rispondenza catastale 137
51.3. Verifica della titolarità 139
52. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 7 140
53. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 7....141
54. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 7 141
55. Analisi estimativa lotto 7....141
56. Riepilogo dei valori di stima lotto 7....143
57. Inquadramento dell'immobile lotto 8....145
58. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 8....148
59. Audit documentale e Due Diligence lotto 8....152
59.1. Legittimità edilizia – urbanistica....152
59.2. Rispondenza catastale 155
59.3. Verifica della titolarità 157
60. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 8 158
61. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 8....159
62. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 8 159
63. Analisi estimativa lotto 8....159
64. Riepilogo dei valori di stima lotto 8....161
65. Inquadramento dell'immobile lotto 9....163
66. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 9....166
67. Audit documentale e Due Diligence lotto 9....169
67.1. Legittimità edilizia – urbanistica....169
67.2. Rispondenza catastale 172
67.3. Verifica della titolarità 174
68. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 9 175
69. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 9....176
70. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 9 176
71. Analisi estimativa lotto 9....176
72. Riepilogo dei valori di stima lotto 9....178
73. Inquadramento dell'immobile lotto 10....180
74. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 10....183
75. Audit documentale e Due Diligence lotto 10....187
75.1. Legittimità edilizia – urbanistica....187
75.2. Rispondenza catastale 190
75.3. Verifica della titolarità 192
76. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 10 193

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

77. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 10 194
78. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 10 194
79. Analisi estimativa lotto 10 194
80. Riepilogo dei valori di stima lotto 10 196
81. Inquadramento dell'immobile lotto 11 198
82. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 11 201
83. Audit documentale e Due Diligence lotto 11 205
83.1. Legittimità edilizia – urbanistica 205
83.2. Rispondenza catastale 208
83.3. Verifica della titolarità 210
84. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 11 211
85. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 11 212
86. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 11 212
87. Analisi estimativa lotto 11 212
88. Riepilogo dei valori di stima lotto 11 214
89. Inquadramento dell'immobile lotto 12 216
90. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 12 219
91. Audit documentale e Due Diligence lotto 12 223
91.1. Legittimità edilizia – urbanistica 223
91.2. Rispondenza catastale 226
91.3. Verifica della titolarità 228
92. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 12 229
93. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 12 230
94. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 12 230
95. Analisi estimativa lotto 12 230
96. Riepilogo dei valori di stima lotto 12 232
97. Inquadramento dell'immobile lotto 13 234
98. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 13 237
99. Audit documentale e Due Diligence lotto 13 241
99.1. Legittimità edilizia – urbanistica 241
99.2. Rispondenza catastale 243
99.3. Verifica della titolarità 245
100. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 13 246
101. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 13 247
102. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 13 247
103. Analisi estimativa lotto 13 247

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

104. Riepilogo dei valori di stima lotto 13 249
105. Inquadramento dell'immobile lotto 14 251
106. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 14 254
107. Audit documentale e Due Diligence lotto 14 258
107.1. Legittimità edilizia – urbanistica 258
107.2. Rispondenza catastale 261
107.3. Verifica della titolarità 263
108. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 14 264
109. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 14 265
110. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 14 265
111. Analisi estimativa lotto 14 265
112. Riepilogo dei valori di stima lotto 14 267
113. Inquadramento dell'immobile lotto 15 269
114. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 15 272
115. Audit documentale e Due Diligence lotto 15 275
115.1. Legittimità edilizia – urbanistica 275
115.2. Rispondenza catastale 278
115.3. Verifica della titolarità 280
116. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 15 281
117. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 15 282
118. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 15 282
119. Analisi estimativa lotto 15 282
120. Riepilogo dei valori di stima lotto 15 284
121. Inquadramento dell'immobile lotto 16 286
122. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 16 289
123. Audit documentale e Due Diligence lotto 16 293
123.1. Legittimità edilizia – urbanistica 293
123.2. Rispondenza catastale 296
123.3. Verifica della titolarità 298
124. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 16 299
125. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 16 300
126. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 16 300
127. Analisi estimativa lotto 16 300
128. Riepilogo dei valori di stima lotto 16 302
129. Inquadramento dell'immobile lotto 17 304
130. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 17 307

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

131. Audit documentale e Due Diligence lotto 17 311
131.1. Legittimità edilizia – urbanistica 311
131.2. Rispondenza catastale 314
131.3. Verifica della titolarità 316
132. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 17 317
133. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 17 318
134. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 17 318
135. Analisi estimativa lotto 17 318
136. Riepilogo dei valori di stima lotto 17 320
137. Inquadramento dell'immobile lotto 18 322
138. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 18 325
139. Audit documentale e Due Diligence lotto 18 329
139.1. Legittimità edilizia – urbanistica 329
139.2. Rispondenza catastale 332
139.3. Verifica della titolarità 334
140. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 18 335
141. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 18 336
142. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 18 336
143. Analisi estimativa lotto 18 336
144. Riepilogo dei valori di stima lotto 18 338
145. Inquadramento dell'immobile lotto 19 340
146. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 19 343
147. Audit documentale e Due Diligence lotto 19 346
147.1. Legittimità edilizia – urbanistica 346
147.2. Rispondenza catastale 349
147.3. Verifica della titolarità 351
148. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 19 352
149. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 19 353
150. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 19 353
151. Analisi estimativa lotto 19 353
152. Riepilogo dei valori di stima lotto 19 355
153. Inquadramento dell'immobile lotto 20 357
154. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 20 360
155. Audit documentale e Due Diligence lotto 20 363
155.1. Legittimità edilizia – urbanistica 363
155.2. Rispondenza catastale 366

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

155.3. Verifica della titolarità 368
156. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 20 369
157. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 20....370
158. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 20 370
159. Analisi estimativa lotto 20....370
160. Riepilogo dei valori di stima lotto 20....372
161. Inquadramento dell'immobile lotto 21....374
162. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 21....377
163. Audit documentale e Due Diligence lotto 21....380
163.1. Legittimità edilizia – urbanistica....380
163.2. Rispondenza catastale 383
163.3. Verifica della titolarità 385
164. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 21 386
165. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 21....387
166. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 21 387
167. Analisi estimativa lotto 21....387
168. Riepilogo dei valori di stima lotto 21....389
169. Inquadramento dell'immobile lotto 22....391
170. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 22....394
171. Audit documentale e Due Diligence lotto 22....400
171.1. Legittimità edilizia – urbanistica....400
171.2. Rispondenza catastale 402
171.3. Verifica della titolarità 405
172 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 22 406
173. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 22....406
174. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 22 407
175. Analisi estimativa lotto 22....407
176. Riepilogo dei valori di stima lotto 22....408
177. Dichiarazione di rispondenza 410
178. Note di riferimento....411

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1 - APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO, CANTINA AL PIANO INTERRATO E AUTORIMESSA AL PIANO TERRA

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento al primo piano, cantina al piano interrato e autorimessa al piano terra, inseriti in un edificio in condominio senza ascensore. Il condominio è costituito da un negozio al piano terra con magazzino al piano interrato, sei appartamenti e cinque autorimesse.
L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica, nel contesto urbano dell'edificato con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è situato nella parte terminale di via Milano, al civico 99, nell'immediata vicinanza dell'imbocco della tangenziale Ovest di Brescia, ed è stato realizzato nell'anno 1963/1964. Via Milano, attualmente, è in stato di riqualificazione urbanistica da parte del Comune di Brescia. L'appartamento negli anni non ha subito interventi di manutenzione.

Ubicazione **BRESCIA (BS), Via Milano n°99**

Identificativi catastali **SEZ. FIU - Fg. 20 - particella 162 sub 8 – Appartamento al primo piano e cantina al piano interrato.**
SEZ. FIU - Fg. 20 - particella 162 sub 5 - Autorimessa al piano terra

Intestazione: [redacted]

Quota di possesso **1/1**

Diritto di: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 69'500,00**
diconsi euro sessantanovemilacinquecento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 62'500,00**
diconsi euro sessantaduemilacinquecento/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado le manutenzioni necessarie; gli ampi spazi dei locali, la vicinanza al centro e ai servizi, la presenza dei balconi rendono l'unità immobiliare di buona commerciabilità. Gli spazi comuni sono lo stretto indispensabile e l'autorimessa è facilmente raggiungibile.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☐ Si ☒ No se No vedi pagina 32

Conformità catastale ☒ Si ☐ No se No vedi pagina

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si AFFITTATO vedi pagina 36
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 36
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 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

1. Inquadramento dell'immobile lotto 1

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO[1]

Localizzazione[2]

☒ Provincia	:	Brescia (BS)
☒ Comune	:	Brescia CAP 25126
☐ Frazione	:	
☐ Località	:	
☐ Quartiere	:	
☒ Via/Piazza	:	Via Milano
☒ Civico n.	:	n°99

Zona

☒ Urbana

☒ Centrale
☐ Semicentrale
☐ Periferica

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Mappa geografica

☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile**[3]

☒ Residenziale
☐ Direzionale[4]
☐ Commerciale
☐ Turistico – ricettivo
☐ Industriale
☐ Artigianale
☐ Terziario[5]
☐ Sportiva
☐ Agricolo
☐ locali deposito

☒ **Tipologia immobiliare**[6]

☐ Terreno
☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:
☐ nuovo[7]
☐ ristrutturato[8]
☐ seminuovo[9]
☒ usato[10]
☐ rudere[11]

Indicare se l'immobile è
☐ indipendente
☒ in condominio

☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati**[12]

☐ fabbricato storico
☐ fabbricato singolo
☐ fabbricato in linea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ fabbricato rurale
☐ fabbricato a schiera
☐ fabbricato bifamigliare
☒ fabbricato in condominio
☐ fabbricato a corte
☐ fabbricato a palazzina

☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari**[13]

☒ appartamento
☐ appartamento (attico)
☐ appartamento (loft[14])
☐ 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
☒ Struttura in elevazione	: Struttura in C.A.
☒ Solai	: Latero-cemento
☒ Copertura	: Solaio in latero-cemento con copertura in coppi o tegole
☒ Murature perimetrali	: Tamponamenti in laterizio
☒ Divisori tra unità	: Laterizio
☒ Infissi esterni	: Serramenti in legno con doppio vetro e avvolgibili in PVC
☒ Infissi interni	: Legno tamburato con specchiatura in vetro
☒ Pavimenti e rivestimenti	: Ceramica monocottura nel bagno, gli altri locali sono pavimentati con il classico pavimento tipo graniglia e marmo anni 60 tranne il soggiorno in parquet
☒ Impianto riscaldamento	: Autonomo con termosifoni in ghisa
☒ Impianto climatizzazione	: Non presente
☒ Impianto sanitario	: A.C.S. con caldaia autonoma

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Impianto gas	: Cottura e riscaldamento
☒ Impianto elettrico	: Ad incasso NON a norma
☒ Finiture esterne	: Tinteggiatura
☒ N. totale piani	: 4 fuori terra

☒ **Dimensione**[15] ☐ Piccola
☒ Media
☐ Grande

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

DATO IMMOBILIARE[16]

Descrizione sintetica dell'immobile staggito[17]: Appartamento al primo piano sito in Via Milano, 99, cantina al piano interrato e autorimessa al piano terra, cortile e vano scala comune.

L'appartamento è un trilocale di circa sessanta metri quadrati, si trova in uno stato di manutenzione e conservazione scarso. Dall'anno di realizzazione non ha subito interventi di manutenzione, pertanto necessita di una manutenzione straordinaria, sia per l'impianto idro-termo-sanitario, ma soprattutto necessita della sostituzione dell'impianto elettrico non a norma. Il servizio igienico presenta la mancanza di una porzione di pavimento e rivestimento nei pressi del termosifone, probabilmente per la sistemazione di una perdita dell'impianto di riscaldamento.

L'appartamento è costituito da: cucina, soggiorno, camera matrimoniale e bagno. L'appartamento è dotato di due balconi, uno accessibile dalla cucina e dal soggiorno e uno accessibile dalla camera.

L'impianto termico è di tipo autonomo alimentato da caldaia a gas. 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.

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

I locali sono pavimentati con il classico pavimento tipo graniglia e marmo anni 60.

L'altezza dei locali al piano terra è di 3,00 ml.

L'autorimessa è al piano terra e risulta facilmente accessibile, inoltre è situata in un corpo di fabbrica separato rispetto al corpo di fabbrica principale. La muratura portante è in laterizio, i solai sono in latero-cemento e le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'autorimessa ha dimensioni ridotte, è profonda 4,50 ml, ha una superficie di circa 11 mq e un'altezza interna di 2.60 ml. E' stata realizzata in concomitanza della realizzazione dell'immobile principale nell'anno 65 e successivamente non sono stati effettuati interventi di manutenzione.

La cantina è situata al piano interrato del fabbricato, ha una superficie di 5,60 mq, è pavimentata in battuto in cemento e le sue pareti sono intonacate al rustico e tinteggiate di colore bianco.

L'altezza della cantina è di 3,15 ml.

L'accesso all'appartamento al primo piano avviene tramite il vano scale comune a tutti gli appartamenti, mentre l'autorimessa ha accesso direttamente dal cortile al piano terra.

Identificazione catastale[18]

☒ Comune Censuario	Brescia (BS)	
☒ Tipologia Catasto	☐ Terreni ☒ Fabbricati	
☒ Identificativo Appartamento e cantina	☒ Sezione ☒ Foglio	FIU 20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	☒ Particella	163
	☒ Subalterno	8
☒ Identificativo Autorimessa	☒ Sezione	FIU
	☒ Foglio	20
	☒ Particella	163
	☒ Subalterno	5

Confini Confini catastali appartamento

☒ Nord	appartamento stesso condominio sub 9
☒ Sud	cortile comune
☒ Est	unità immobiliare di un altro condominio
☒ Ovest	cortile comune
☒ inferiore	appartamento stesso condominio sub 14
☒ superiore	appartamento stesso condominio

Confini Confini catastali autorimessa

☒ Nord	cortile comune spazio di manovra
☒ Sud	altra propietà
☒ Est	autorimessa stesso condominio sub 4
☒ Ovest	autorimessa stesso condominio
☒ inferiore	terrapieno
☒ superiore	copertura/terrazza

Confini Confini catastali cantina

☒ Nord	cantina stesso condominio
☒ Sud	cantina stesso condominio
☒ Est	unità immobiliare di un altro condominio
☒ Ovest	disimpegno comune
☒ inferiore	terrapieno
☒ superiore	appartamento dello stesso condominio

Consistenza

☒ Rilievo	☒ Interno
	☐ Solo esterno
☒ Diretto in loco	☐ Collaboratore
☒ Data del sopralluogo	28 dicembre 2021
☒ Desunto graficamente da:	☒ Planimetria catastale estratto mappa
	☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
	☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

☒ SEL[19]	- Superficie Esterna Lorda
☐ SIL[20]	- Superficie Interna Lorda

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ SIN[21] - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

		Superficie	Indice mercantile[22]		Totale
Superficie principale					
☒ Primo Piano	m^2	69,90	100 %	= m^2	69,90
Superficie secondarie					
Balconi	m^2	10,80	40 %	= m^2	4,32
☒ Autorimessa	m^2	13,00	50 %	= m^2	6,50
☒ Cantina	m^2	6,90	40 %	= m^2	2,76
Superficie commerciale[23]					**m^2 83,48**

Caratteristiche qualitative
Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

☒ Livello di piano[24]
Piano Primo - Appartamento
Piano Terra - Autorimessa
Piano Interrato - Cantina

☒ Ascensore[25]
☐ Presente
☒ Assente
☐ Vetustà dell'ascensore

☒ N. servizi[26] 1
☒ W.c. 1
☒ Lavabo 1
☒ Bidet 1
☐ Doccia
☒ Vasca 1
☒ Vetustà del bagno anno 1965

Impianti in dotazione

☒ Riscaldamento
☒ Presente
☐ Assente

Se presente indicare la tipologia
☐ Centralizzato
☒ Autonomo

Alimentazione:
☐ metano
☒ gas
☐ olio combustibile
☐ elettrico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ 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 fabbricato**[27]

☐ Minimo[28]
☒ Medio[29]
☐ Massimo[30]

☒ **Manutenzione unità immobiliare**[31]

☒ Minimo[32]
☐ Medio[33]
☐ Massimo[34]

☒ **Classe energetica**

☒ Classe energetica **F** 186,75 Kwh/m^2 anno, emesso in data 12/09/2016 con codice identificativo 1702900309416
☐ 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'immobile**[35]

☐ Minimo[36]
☒ Medio[37]
☐ Massimo[38]

☒ **Luminosità dell'immobile**[39]

☐ Minimo[40]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	☒ Medio[41]
	☐ Massimo[42]
☒ **Panoramicità dell'immobile**[43]	☐ Minimo[44]
	☒ Medio[45]
	☐ Massimo[46]
☒ **Funzionalità dell'immobile** [47]	☐ Minimo[48]
	☒ Medio[49]
	☐ Massimo[50]
☒ **Finiture dell'immobile**[51]	☒ Minimo[52]
	☐ Medio[53]
	☐ Massimo[54]

3. Audit documentale e Due Diligence lotto 1

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica[55]

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 :

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Concessione Edilizia n. 3595/63 del 27 agosto 1963 "Ricostruzione del fabbricato" e variante con licenza di costruzione n°12239 del 4 maggio 1964

☒ Certificato Agibilità ☒ Presente Rilasciata il 15 Marzo 1965

☐ Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Brescia
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 25/01/2022

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico	☒ PGT Vigente: Zona Tessuti storici – Art. 80 delle NTA
☒ Convenzione Urbanistica	☒ No
☒ 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

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 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 alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (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: nell'elaborato grafico la cucina è dotata di due porte finestre, mentre in fase di sopralluogo si è rilevato che ne è stata realizzata solo una, nell'elaborato grafico di progetto la camera doppia è dotata di finestra sul lato verso le autorimesse, mentre è stata realizzata una porta finestra sul balcone comunicante con la cucina.

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

☐ No, perché

☒ Si, si tratta di modifiche di piccola entità che non aumentano la volumetria e la superficie lorda di pavimento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.2 Rispondenza catastale [56]

Immobile identificato in mappa alla sez. FIU Foglio 20 particella 163

☒ Sub. 8 categoria A/2 classe 3 consistenza 4 vani Sup. Catastale: Totale 77 mq
Rendita € 444,15

☒ Sub. 5 categoria C/6 classe 7 consistenza 10 mq Sup. Catastale: Totale 13 mq
Rendita € 53.20

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)	20/12/2021 e 08/04/2022

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 alla 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.3 Verifica della titolarità[57]

Successione in morte del proprio padre, [redacted], [redacted] mediante testamento olografo.

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio : [redacted]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

[redacted]

☒ Quota di proprietà	☒ Intera [1/1] ☐ Parte: indicare la quota [/]
☒ 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
☒ Pesi	☒ No ☐ Si se Si quali
☒ Gravami	☒ No ☐ Si se Si quali

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

☒ Occupato locato:

☒ Tipo di contratto: contratto di locazione residenziale in cedolare secca
☒ €/anno: 4.800,00
☒ Rata: mensile di € 400,00
☒ Oneri accessori per spese condominiali: mensile di € 20,00 forfettarie, pulizia scale e cortile a carico degli inquilini
☒ Durata in anni: 4 + 4
☒ Scadenza contratto: 31 dicembre 2024
☒ Registrazione contratto: Agenzia delle Entrate di Brescia 2 in data 27 Gennaio 2021 al n°817 serie 3T

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
☒ Si
☐ No se No perchè

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 1 [58]

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Onorario per la pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare le opere difformi rispetto al progetto presentato comprensivo delle sanzioni è pari a € 5.500,00.

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

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 1

-Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021
-Conferimento incarico: 02/12/2021
-Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022
-Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022
-Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022
-Verifica titolarità (archivio notarile): successione per atto di morte del padre con testamento olografo del 20/10/2083, atto di identificazione catastale
-Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Brescia: 28/12/2021
-Accesso atti Comune di Brescia: 25/01/2022
-Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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 forzosa 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Verifica del migliore e più conveniente uso[59] *(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

- ☐ MCA[60] con nr. __ comparabili
- ☐ Sistema di Stima[61]
- ☒ MCA + Sistema di Stima con nr. _3___ comparabili
- ☐ Sistema di ripartizione[62]
- ☐ Analisi di regressione semplice[63] con nr. ____ dati campione
- ☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

☐ Finanziario[64]

- ☐ Capitalizzazione diretta[65]
- ☐ Capitalizzazione finanziaria[66]
- ☐ Analisi del flusso di cassa scontato[67]

☐ Dei costi [68]

8. Riepilogo dei valori di stima lotto 1

Per quanto concerne gli immobili identificati:

FIU Foglio 20 particella 163

☒ Sub. 8 categoria A/2 classe 3 consistenza 4 vani Sup. Catastale: Totale 77 mq
Rendita € 444,15

☒ Sub. 5 categoria C/6 classe 7 consistenza 10 mq Sup. Catastale: Totale 13 mq
Rendita € 53.20

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 69'500,00 diconsì Euro sessantanovemilacinquecento/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 € 62'500,00 diconsi Euro sessantaduemilacinquecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "I")

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, CANTINA AL PIANO INTERRATO E AUTORIMESSA AL PIANO TERRA

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento al primo piano, cantina al piano interrato e autorimessa al piano terra, inseriti in un edificio in condominio senza ascensore. Il condominio è costituito da un negozio al piano terra con magazzino al piano interrato, sei appartamenti e cinque autorimesse.
L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica nel contesto urbano dell'edificato con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è situato nella parte terminale di via Milano al civico 99 nell'immediata vicinanza dell'imbocco della tangenziale Ovest di Brescia ed è stato realizzato nell'anno 1963/1964. Via Milano attualmente è in stato di riqualificazione urbanistica da parte del Comune di Brescia. L'appartamento negli anni non ha subito interventi di manutenzione.

Ubicazione	**BRESCIA (BS), Via Milano n°99**
Identificativi catastali	**SEZ. FIU - Fg. 20 - particella 162 sub 9 – Appartamento al primo piano e cantina al piano interrato.** **SEZ. FIU - Fg. 20 - particella 162 sub 4 - Autorimessa al piano terra**
Intestazione:	[redacted]
Quota di possesso	**1/1**
Diritto di:	Proprietà
Divisibilità dell'immobile:	NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 119'500,00**
diconsi euro centodiciannovemilacinquecento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 107'500,00**
diconsi euro centosettemilacinquecento/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado le manutenzioni necessarie; gli ampi spazi dei locali, la vicinanza al centro e ai servizi, la presenza dei balconi rendono l'unità immobiliare di buona commerciabilità. Gli spazi comuni sono lo stretto indispensabile e l'autorimessa è facilmente raggiungibile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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	se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si AFFITTATO vedi pagina 53
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 53
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 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

9. Inquadramento dell'immobile lotto 2

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO[69]

Localizzazione [70]

☒ Provincia	:	Brescia (BS)
☒ Comune	:	Brescia CAP 25126
☐ Frazione	:	
☐ Località	:	
☐ Quartiere	:	
☒ Via/Piazza	:	Via Milano
☒ Civico n.	:	n°99

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Zona

☒ Urbana

☒ Centrale

☐ Semicentrale

☐ Periferica

Mappa geografica

☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile**[71]

☒ Residenziale
☐ Direzionale[72]
☐ Commerciale
☐ Turistico – ricettivo
☐ Industriale
☐ Artigianale
☐ Terziario[73]
☐ Sportiva
☐ Agricolo
☐ locali deposito

☒ **Tipologia immobiliare**[74]

☐ Terreno
☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:
☐ nuovo[75]
☐ ristrutturato[76]
☐ seminuovo[77]
☒ usato[78]
☐ rudere[79]

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Indicare se l'immobile è
☐ indipendente
☒ in condominio

☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati**[80]

☐ 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 immobiliari**[81]

☒ appartamento
☐ appartamento (attico)
☐ appartamento (loft[82])
☐ 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
☒ Struttura in elevazione	: Struttura in C.A.
☒ Solai	: Latero-cemento
☒ Copertura	: Solaio in latero-cemento con copertura in coppi o tegole
☒ Murature perimetrali	: Tamponamenti in laterizio
☒ Divisori tra unità	: Laterizio
☒ Infissi esterni	: Serramenti in legno con doppio vetro e avvolgibili in PVC
☒ Infissi interni	: Legno tamburato con specchiatura in vetro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Pavimenti e rivestimenti	: Il rivestimento e il pavimento del bagno e della cucina sono in ceramica monocottura, il soggiorno e il disimpegno sono pavimentati con il classico pavimento tipo graniglia e marmo anni 60 mentre le camere sono pavimentate in parquet
☒ Impianto riscaldamento	: Autonomo con termosifoni in ghisa
☒ Impianto climatizzazione	: Non presente
☒ Impianto sanitario	: A.C.S. con caldaia autonoma
☒ Impianto gas	: Cottura e riscaldamento
☒ Impianto elettrico	: Ad incasso NON a norma
☒ Finiture esterne	: Tinteggiatura
☒ N. totale piani	: 4 fuori terra

☒ **Dimensione**[83] ☐ Piccola
☒ Media
☐ Grande

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

DATO IMMOBILIARE[84]

Descrizione sintetica dell'immobile staggito[85]: Appartamento al primo piano sito in Via Milano, 99, cantina al piano interrato e autorimessa al piano terra, cortile e vano scala comune.

L'appartamento è un quadrilocale di circa centocinque metri quadrati e si trova in uno stato di manutenzione e conservazione scarso. Dall'anno di realizzazione non ha subito interventi di manutenzione, pertanto necessita di una manutenzione straordinaria, sia per l'impianto idro-termo-sanitario, ma soprattutto necessita della sostituzione dell'impianto elettrico non a norma. Il servizio igienico presenta la mancanza di una porzione di rivestimento nei pressi del wc, probabilmente per la sistemazione di una perdita dell'impianto sanitario.

L'appartamento è costituito da: cucina, soggiorno, due camere matrimoniali e bagno. L'appartamento è dotato di una terrazzina con accesso dalla cucina e dal soggiorno e un balcone con accesso da una camera.

L'impianto termico è di tipo autonomo, alimentato da caldaia a gas. 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. I locali sono privi d'impianto di allarme, mentre è presente uno split nel disimpegno che permette di raffrescare le due camere da letto.

Il soggiorno e il disimpegno sono pavimentati con il classico pavimento tipo graniglia e marmo anni 60. Le due camere sono pavimentate con parquet, mentre il pavimento e il rivestimento del servizio igienico e della cucina sono in ceramica monocottura.

L'altezza dei locali al piano terra è di 3,00 ml.

L'autorimessa è al piano terra, risulta facilmente accessibile ed è situata in un corpo di fabbrica separato rispetto al corpo di fabbrica principale. La muratura portante è in laterizio, i solai sono in latero-cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'autorimessa ha dimensioni ridotte, è profonda 4,50 ml, ha una superficie di circa 11,5 mq e un'altezza interna di 2.60ml. E' stata realizzata in concomitanza della realizzazione dell'immobile principale nell'anno 65 e, successivamente, non sono stati effettuati interventi di manutenzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La cantina è situata al piano interrato del fabbricato, ha una superficie di 6,00 mq ed è pavimentata in battuto in cemento. Le pareti sono intonacate al rustico e tinteggiate di colore bianco.
L'altezza della cantina è di 3,15 ml.
L'accesso all'appartamento al primo piano avviene tramite il vano scale comune a tutti gli appartamenti, mentre l'autorimessa ha accesso direttamente dal cortile al piano terra.

Identificazione catastale[86]

☒ Comune Censuario	Brescia (BS)	
☒ Tipologia Catasto	☐ Terreni ☒ Fabbricati	
☒ Identificativo Appartamento e cantina	☒ Sezione ☒ Foglio ☒ Particella ☒ Subalterno	FIU 20 163 9
☒ Identificativo Autorimessa	☒ Sezione ☒ Foglio ☒ Particella ☒ Subalterno	FIU 20 163 4

Confini — Confini catastali appartamento

☒ Nord	con la pubblica via denominata via Milano
☒ Sud	unità immobiliare stesso condominio sub 8
☒ Est	unità immobiliare di un altro condominio
☒ Ovest	parcheggio pubblico
☒ inferiore	negozio stesso condominio
☒ superiore	appartamento stesso condominio

Confini — Confini catastali autorimessa

☒ Nord	cortile comune spazio di manovra
☒ Sud	altra proprietà
☒ Est	autorimessa stesso condominio sub 3
☒ Ovest	autorimessa stesso condominio sub 5
☒ inferiore	terrapieno
☒ superiore	copertura/terrazza

Confini — Confini catastali cantina

☒ Nord	scala comune stesso condominio
☒ Sud	cantina stesso condominio sub 8
☒ Est	unità immobiliare di un altro condominio
☒ Ovest	disimpegno comune
☒ inferiore	terrapieno
☒ superiore	appartamento dello stesso condominio

Consistenza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Rilievo	☒ Interno ☐ Solo esterno
☒ Diretto in loco	☐ Collaboratore
☒ Data del sopralluogo	28 dicembre 2021
☒ Desunto graficamente da:	☒ Planimetria catastale estratto mappa ☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo) ☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

☒ SEL[87] - Superficie Esterna Lorda
☐ SIL[88] - Superficie Interna Lorda
☐ SIN[89] - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

		Superficie	Indice mercantile[90]		Totale
Superficie principale					
☒ Primo Piano	m^2	117,30	100 %	= m^2	117,30
Superficie secondarie					
Balconi	m^2	14,20	40 %	= m^2	5,68
☒ Autorimessa	m^2	13,15	50 %	= m^2	6,57
☒ Cantina	m^2	8,00	40 %	= m^2	3,20
Superficie commerciale[91]					**m^2 132,75**

Caratteristiche qualitative
Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

☒ Livello di piano[92]	Primo Piano - Appartamento Piano Terra - Autorimessa Piano Interrato - Cantina
☒ Ascensore[93]	☐ Presente ☒ Assente ☐ Vetustà dell'ascensore
☒ N. servizi[94] 1	☒ W.c. 1 ☒ Lavabo 1 ☒ Bidet 1 ☐ Doccia ☒ Vasca 1 ☒ Vetustà del bagno anno 1965

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Impianti in dotazione

☒ Riscaldamento

☒ 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: 1 split nel disimpegno per raffrescare le camere

☒ Elettrico

☒ Presente: ad incasso
☐ Assente

☒ Idraulico

☒ Presente: A.C.S.
☐ Assente

☒ **Manutenzione fabbricato**[95]

☐ Minimo[96]
☒ Medio[97]
☐ Massimo[98]

☒ **Manutenzione unità immobiliare**[99] ☒ Minimo[100]
☐ Medio[101]
☐ Massimo[102]

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ **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'immobile**[103]	☐ Minimo[104] ☒ Medio[105] ☐ Massimo[106]
☒ **Luminosità dell'immobile**[107]	☐ Minimo[108] ☒ Medio[109] ☐ Massimo[110]
☒ **Panoramicità dell'immobile**[111]	☐ Minimo[112] ☒ Medio[113] ☐ Massimo[114]
☒ **Funzionalità dell'immobile** [115]	☐ Minimo[116] ☒ Medio[117] ☐ Massimo[118]
☒ **Finiture dell'immobile**[119]	☒ Minimo[120] ☐ Medio[121] ☐ Massimo[122]

11. Audit documentale e Due Diligence lotto 2

11.1. Legittimità edilizia – urbanistica[123]

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 :

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Concessione Edilizia n. 3595/63 del 27 agosto 1963 "Ricostruzione del fabbricato" e variante con licenza di costruzione n°12239 del 4 maggio 1964

☒ Certificato Agibilità ☒ Presente Rilasciata il 15 Marzo 1965

☐ Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Brescia
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 25/01/2022

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico ☒ PGT Vigente: Zona Tessuti storici – Art. 80 delle NTA

☒ Convenzione Urbanistica ☒ No

☒ 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 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 alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (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:

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

☐ No, perchè

☐ Si,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

11.2. Rispondenza catastale [124]

Immobile identificato in mappa alla sez. FIU Foglio 20 particella 163

☒ Sub. 9 categoria A/2 classe 3 consistenza 5 vani Sup. Catastale: Totale 127 mq
Rendita € 555,19

☒ Sub. 4 categoria C/6 classe 7 consistenza 10 mq Sup. Catastale: Totale 13 mq
Rendita € 53.20

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)	20/12/2021 e 08/04/2022

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 alla 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

11.3. Verifica della titolarità[125]

Successione in morte del proprio padre, [redacted] mediante testamento olografo.

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio : [redacted]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

[redacted]

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

☒ 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

☒ Pesi
☒ No
☐ Si se Si quali

☒ Gravami
☒ No
☐ Si se Si quali

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

☒ Occupato locato:

☒ Tipo di contratto: contratto di locazione residenziale in cedolare secca
☒ €/anno: 4.440,00
☒ Rata: mensile di € 370,00
☒ Oneri accessori per spese condominiali: mensile di € 12,00 conguaglio alla presentazione del consuntivo annuale, pulizia scale e cortile a carico degli inquilini
☒ Durata in anni: 4 + 4
☒ Scadenza contratto: 31 dicembre 2023
☒ Registrazione contratto: Agenzia delle Entrate di Brescia 1 in data 28 Gennaio 2004 al n°770 serie 3

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
☒ Si
☐ No se No perchè

12. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 2 [126]

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

Non si evidenziano irregolarità di tipo catastale, edilizio – urbanistico e spese condominiali arretrate.

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

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

14. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 2

-Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021
-Conferimento incarico: 02/12/2021
-Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022
-Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022
-Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022
-Verifica titolarità (archivio notarile): successione per atto di morte del padre con testamento olografo del 20/10/2083, atto di identificazione catastale
-Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Brescia: 28/12/2021
-Accesso atti Comune di Brescia: 25/01/2022

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

15. 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 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 forzosa 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 dettati dalla committenza, né dal sottoscritto, né alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso[127] *(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

- ☐ MCA[128] con nr. __ comparabili
- ☐ Sistema di Stima[129]
- ☒ MCA + Sistema di Stima con nr. _3___ comparabili
- ☐ Sistema di ripartizione[130]
- ☐ Analisi di regressione semplice[131] con nr. ____ dati campione
- ☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

☐ Finanziario[132]

- ☐ Capitalizzazione diretta[133]
- ☐ Capitalizzazione finanziaria[134]
- ☐ Analisi del flusso di cassa scontato[135]

☐ Dei costi [136]

16. Riepilogo dei valori di stima lotto 2

Per quanto concerne gli immobili identificati:

FIU Foglio 20 particella 163

☒ Sub. 9 categoria A/2 classe 3 consistenza 5 vani Sup. Catastale: Totale 127 mq Rendita € 555,19

☒ Sub. 4 categoria C/6 classe 7 consistenza 10 mq Sup. Catastale: Totale 13 mq Rendita € 53.20

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 119'500,00 diconsì Euro centodiciannovemilacinquecento/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 € 107'500,00 diconsi Euro centosettemilacinquecento/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 3 - APPARTAMENTO AL PIANO TERRA, CANTINA AL PIANO INTERRATO E AUTORIMESSA AL PIANO TERRA

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento al piano terra, cantina al piano interrato e autorimessa al piano terra, inseriti in un edificio in condominio senza ascensore. Il condominio è costituito da un negozio al piano terra con magazzino al piano interrato, sei appartamenti e cinque autorimesse.
L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica nel contesto urbano dell'edificato con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è situato nella parte terminale di via Milano al civico 99, nell'immediata vicinanza dell'imbocco della tangenziale Ovest di Brescia, ed è stato realizzato nell'anno 1963/1964. L'appartamento è stato completamente ristrutturato nell'anno 2007 a seguito del cambio di destinazione d'uso da magazzino ad appartamento. Via Milano attualmente è in stato di riqualificazione urbanistica da parte del Comune di Brescia. L'appartamento negli anni non ha subito interventi di manutenzione.

Ubicazione	**BRESCIA (BS), Via Milano n°99**
Identificativi catastali	**SEZ. FIU - Fg. 20 - particella 162 sub 14 – Appartamento al piano terra e cantina al piano interrato.** **SEZ. FIU - Fg. 20 - particella 162 sub 3 - Autorimessa al piano terra**
Intestazione:	[redacted]
Quota di possesso	**1/1**
Diritto di:	Proprietà
Divisibilità dell'immobile:	NO
Più probabile valore in libero mercato:	**€ 74'500,00** **diconsi euro sessantaquattromilacinquecento/00**

Più probabile valore di mercato in condizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di vendita forzata (valore base d'asta): € 67'000,00
diconsi euro sessantasettemila/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: L'appartamento è stato completamente ristrutturato nell'anno 2007, non sono necessarie manutenzioni. La vicinanza al centro e ai servizi rendono l'unità immobiliare di buona commerciabilità. Gli spazi comuni sono lo stretto indispensabile e l'autorimessa è facilmente raggiungibile.

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	se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si AFFITTATO vedi pagina 70
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 70
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 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

17. Inquadramento dell'immobile lotto 3

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO[137]

Localizzazione[138]

☒ Provincia : Brescia (BS)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Comune	:	Brescia CAP 25126
☐ Frazione	:	
☐ Località	:	
☐ Quartiere	:	
☒ Via/Piazza	:	Via Milano
☒ Civico n.	:	n°99

Zona

☒ Urbana

☒ Centrale

☐ Semicentrale

☐ Periferica

Mappa geografica

☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile**[139]

☒ Residenziale
☐ Direzionale[140]
☐ Commerciale
☐ Turistico – ricettivo
☐ Industriale
☐ Artigianale
☐ Terziario[141]
☐ Sportiva
☐ Agricolo
☐ locali deposito

☒ **Tipologia immobiliare**[142]

☐ Terreno
☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:
☐ nuovo[143]
☐ ristrutturato[144]
☐ seminuovo[145]
☒ usato[146]
☐ rudere[147]

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Indicare se l'immobile è
☐ indipendente
☒ in condominio

☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati**[148]

☐ 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 immobiliari**[149]

☒ appartamento
☐ appartamento (attico)
☐ appartamento (loft[150])
☐ 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
☒ Struttura in elevazione	: Struttura in C.A.
☒ Solai	: Latero-cemento
☒ Copertura	: Solaio in latero-cemento con copertura in coppi o tegole
☒ Murature perimetrali	: Tamponamenti in laterizio
☒ Divisori tra unità	: Laterizio
☒ Infissi esterni	: Serramenti in PVC con doppio vetro e avvolgibili in PVC
☒ Infissi interni	: Legno tamburato cieco

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Pavimenti e rivestimenti	: Parquet in tutti i locali tranne nel bagno pavimentato e rivestito con ceramica
☒ Impianto riscaldamento	: Autonomo allacciato al teleriscaldamento con termosifoni in ghisa
☒ Impianto climatizzazione	: Non presente
☒ Impianto sanitario	: A.C.S. caldaia autonoma allacciata al teleriscaldamento
☒ Impianto gas	: Piano cottura
☒ Impianto elettrico	: Ad incasso a norma
☒ Finiture esterne	: Tinteggiatura
☒ N. totale piani	: 4 fuori terra

☒ **Dimensione**[151] ☐ Piccola
☒ Media
☐ Grande

18. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 3

DATO IMMOBILIARE[152]

Descrizione sintetica dell'immobile staggito[153]: Appartamento al piano terra sito in Via Milano, 99, cantina al piano interrato e autorimessa al piano terra, cortile e vano scala comune.

L'appartamento è un bilocale di circa quaranta metri quadrati e si trova in un buono stato di manutenzione e conservazione. I locali sono stati completamente ristrutturati a seguito della trasformazione da magazzino ad appartamento nell'anno 2007.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale e bagno.

L'impianto termico è di tipo autonomo, alimentato con caldaia APV allacciata al teleriscaldamento. 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 alluminio. I locali sono privi d'impianto di allarme.

Vi è la predisposizione per poter installare uno split per il raffrescamento del soggiorno.

Tutti i locali sono pavimentati con il parquet tranne il bagno che è pavimentato e rivestito con ceramica.

L'altezza dei locali al piano terra è di 2,85 ml.

L'autorimessa è al piano terra, risulta facilmente accessibile ed è situata in un corpo di fabbrica separato rispetto al corpo di fabbrica principale. La muratura portante è in laterizio, i solai sono in latero-cemento e le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'autorimessa ha dimensioni ridotte, è profonda 4,50 ml, ha una superficie di circa 11,2 mq e un'altezza interna di 2.60ml. E' stata realizzata in concomitanza della realizzazione dell'immobile principale nell'anno 65 e successivamente non sono stati effettuati interventi di manutenzione.

L'accesso all'appartamento al piano terra avviene tramite il vano scale comune a tutti gli appartamenti, mentre l'autorimessa ha accesso direttamente dal cortile al piano terra.

Identificazione catastale[154]

☒ Comune Censuario	Brescia (BS)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Tipologia Catasto	☐ Terreni ☒ Fabbricati
☒ Identificativo Appartamento	☒ Sezione FIU ☒ Foglio 20 ☒ Particella 163 ☒ Subalterno 14
☒ Identificativo Autorimessa	☒ Sezione FIU ☒ Foglio 20 ☒ Particella 163 ☒ Subalterno 3

Confini

Confini catastali appartamento

☒ Nord	vano scala comune
☒ Sud	cortile comune/spazio di manovra auto
☒ Est	unità immobiliare di un altro condominio
☒ Ovest	cavedio
☒ inferiore	cantine e magazzino stesso condominio
☒ superiore	appartamento stesso condominio

Confini

Confini catastali autorimessa

☒ Nord	cortile comune/spazio di manovra auto
☒ Sud	altra proprietà
☒ Est	unità immobiliare di un altro condominio
☒ Ovest	autorimessa stesso condominio sub 4
☒ inferiore	terrapieno
☒ superiore	copertura/terrazza

Consistenza

☒ Rilievo	☒ Interno ☐ Solo esterno
☒ Diretto in loco	☐ Collaboratore
☒ Data del sopralluogo	28 dicembre 2021
☒ Desunto graficamente da:	☒ Planimetria catastale estratto mappa ☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo) ☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

☒ SEL[155]	- Superficie Esterna Lorda
☐ SIL[156]	- Superficie Interna Lorda
☐ SIN[157]	- Superficie Interna Netta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Calcolo superfici

		Superficie	Indice mercantile[158]	Totale
Superficie principale				
☒ Piano Terra	m^2	51,00	100 % = m^2	51,00
Superficie secondarie				
☒ Autorimessa	m^2	12,70	50 % = m^2	6,35

Superficie commerciale[159] **m^2 57,35**

Caratteristiche qualitative
Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

☒ Livello di piano[160]
Piano Terra - Appartamento
Piano Terra - Autorimessa

☒ Ascensore[161]
☐ Presente
☒ Assente
☐ Vetustà dell'ascensore

☒ N. servizi[162] 1
☒ W.c. 1
☒ Lavabo 1
☒ Bidet 1
☒ Doccia 1
☐ Vasca
☒ Vetustà del bagno anno 2007

Impianti in dotazione

☒ Riscaldamento
☒ Presente
☐ Assente

Se presente indicare la tipologia
☐ Centralizzato
☒ Autonomo

Alimentazione:
☐ metano
☐ gas
☐ olio combustibile
☐ elettrico
☐ pompa di calore
☐ biocombustibili
☒ teleriscaldamento

Elementi radianti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	☒ radiatori: alluminio ☐ aria
☒ Condizionamento	☒ Presente ☐ Assente: Se presente indicare se ☒ Totale: 1 PREDISPOSIZIONE nel soggiorno
☒ Elettrico	☒ Presente: ad incasso ☐ Assente
☒ Idraulico	☒ Presente: A.C.S. ☐ Assente
☒ **Manutenzione fabbricato**[163]	☐ Minimo[164] ☒ Medio[165] ☐ Massimo[166]
☒ **Manutenzione unità immobiliare**[167]	☐ Minimo[168] ☒ Medio[169] ☐ Massimo[170]
☒ **Classe energetica**	☒ Classe energetica **E** 144,54 Kwh/m^2 anno, emesso in data 16/02/2014 con codice identificativo 17029-000968/14 ☐ 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'immobile**[171]	☐ Minimo[172] ☒ Medio[173] ☐ Massimo[174]
☒ **Luminosità dell'immobile**[175]	☐ Minimo[176] ☒ Medio[177] ☐ Massimo[178]
☒ **Panoramicità dell'immobile**[179]	☐ Minimo[180]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Medio[181]

☐ Massimo[182]

☒ **Funzionalità dell'immobile** [183] ☐ Minimo[184]

☒ Medio[185]

☐ Massimo[186]

☒ **Finiture dell'immobile**[187] ☐ Minimo[188]

☒ Medio[189]

☐ Massimo[190]

19. Audit documentale e Due Diligence lotto 3

19.1. Legittimità edilizia – urbanistica[191]

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 :

☒ Appartamento ristrutturato: DIA n°7908 del 23/11/2007 per cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenziale.

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Concessione Edilizia n. 3595/63 del 27 agosto 1963 "Ricostruzione del fabbricato" e variante con licenza di costruzione n°12239 del 4 maggio 1964, successivamente l'appartamento è stato completamente ristrutturato a seguito della DIA n°7908 del 23/11/2007 relativa al cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenziale.

☒ Certificato Agibilità ☐ Presente

☒ Assente: A seguito della ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso nel fascicolo della pratica edilizia non è presente la richiesta di certificato di agibilità e i documenti necessari per ottenerla tra cui le dichiarazioni di conformità degli impiani.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ricerca effettuata presso il Comune di Brescia
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 25/01/2022

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico	☒ PGT Vigente: Zona Tessuti storici – Art. 80 delle NTA
☒ Convenzione Urbanistica	☒ No
☒ 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

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 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 alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (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:

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

☐ No, perchè

☐ Si,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

19.2. Rispondenza catastale [192]

Immobile identificato in mappa alla sez. FIU Foglio 20 particella 163

☒ Sub. 14 categoria A/2 classe 3 consistenza 2,5 vani Sup. Catastale: Totale 52 mq
Rendita € 277,60

☒ Sub. 3 categoria C/6 classe 7 consistenza 10 mq Sup. Catastale: Totale 13 mq
Rendita € 53.20

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)	20/12/2021 e 08/04/2022

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 alla 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

19.3. Verifica della titolarità[193]

[redacted]

testamento olografo.

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio [redacted]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

[redacted]

☒ Quota di proprietà	☒ Intera [1/1] ☐ Parte: indicare la quota [/]
☒ 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
☒ Pesi	☒ No ☐ Si se Si quali
☒ Gravami	☒ No ☐ Si se Si quali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

☒ Occupato locato:

☒ Tipo di contratto: contratto di locazione residenziale in cedolare secca
☒ €/anno: 3.480,00
☒ Rata: mensile di € 290,00
☒ Oneri accessori per spese condominiali: mensile di € 20,00 forfettarie, pulizia scale e cortile a carico degli inquilini
☒ Durata in anni: 4 + 4
☒ Scadenza contratto: 31 luglio 2024
☒ Registrazione contratto: Agenzia delle Entrate di Brescia 2 in data 31 luglio 2020 al n°5241 serie 3T

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
☒ Si
☐ No se No perchè

20. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 3 [194]

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

Non si evidenziano irregolarità di tipo catastale, edilizio – urbanistico e spese condominiali arretrate.

21. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 3

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

22. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 3

-Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021
-Conferimento incarico: 02/12/2021
-Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022
-Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022
-Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022
-Verifica titolarità (archivio notarile): successione per atto di morte del padre con testamento olografo del 20/10/2083, atto di identificazione catastale
-Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Brescia: 28/12/2021
-Accesso atti Comune di Brescia: 25/01/2022
-Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

23. Analisi estimativa lotto 3

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 forzosa 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Condizioni limitative

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

Verifica del migliore e più conveniente uso[195] *(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

☐ MCA[196] con nr. __ comparabili

☐ Sistema di Stima[197]

☒ MCA + Sistema di Stima con nr. _3___ comparabili

☐ Sistema di ripartizione[198]

☐ Analisi di regressione semplice[199] con nr. ____ dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

☐ Finanziario[200]

☐ Capitalizzazione diretta[201]

☐ Capitalizzazione finanziaria[202]

☐ Analisi del flusso di cassa scontato[203]

☐ Dei costi [204]

24. Riepilogo dei valori di stima lotto 3

Per quanto concerne gli immobili identificati:

FIU Foglio 20 particella 163

☒ Sub. 14 categoria A/2 classe 3 consistenza 2,5 vani Sup. Catastale: Totale 52 mq
Rendita € 277,60

☒ Sub. 3 categoria C/6 classe 7 consistenza 10 mq Sup. Catastale: Totale 13 mq
Rendita € 53.20

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 74'500,00 diconsì Euro sessantaquattromilacinquecento/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 3, viene quantificato in € 67'000,00 diconsi Euro sessantasettemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "I")

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 4 - APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento al piano terra e autorimessa al piano interrato, inseriti in un edificio in condominio dotato di ascensore (attualmente in stato di fermo per contenere le spese condominiali).
L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica nel contesto urbano dell'edificato con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è stato demolito e ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009.

Ubicazione	**CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**
Identificativi catastali	**SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 1 – Appartamento al piano terra.** **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 24 - Autorimessa piano interrato**
Intestazione:	[redacted]
Quota di possesso	**1/1**
Diritto di:	Proprietà
Divisibilità dell'immobile:	NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 83'000,00**
diconsi euro ottantatremila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 74'500,00**
diconsi euro settantaquattromilacinquecento/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado la recente ristrutturazione, l'immobile necessita di interventi di manutenzione per rimuovere la muffa e correggere i ponti termici dovuti agli errori di coibentazione termica dell'immobile. La muffa è presente in quasi tutti gli appartamenti; l'apparamento stimato è un trilocale, la vicinanza al centro e ai servizi, la presenza del giardino condominiale fruibile dal soggiorno e dalla camera matrimoniale rendono l'unità immobiliare di buona commerciabilità.
Attualmente il condominio è di un unico propretario, pertanto non è stata prestata particolare attenzione all'individuazione delle aree esterne come parti private e parti comuni al fine di ridurre gli spazi comuni. Le

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

parti comuni dell'immobile, oltre al vano scala, all'accesso carraio e allo spazio di manovra delle auto nel piano interrato, sono le seguenti: il giardino verso via Circonvallazione Nord, i posti auto al piano terra con accesso da via Torri e la porzione di interrato individuato nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato come cantina comune, ma attualmente utilizzata come posti auto interrati.

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	se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si AFFITTATO vedi pagina 86
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 86, 87
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 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

25. Inquadramento dell'immobile lotto 4

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO[205]

Localizzazione [206]

☒ Provincia	:	Brescia (BS)
☒ Comune	:	Castrezzato CAP 25030
☐ Frazione	:	
☐ Località	:	
☐ Quartiere	:	
☒ Via/Piazza	:	Via Circonvallazione Nord

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Civico n. : n°9

Zona

☒ Urbana

☒ Centrale
☐ Semicentrale
☐ Periferica

Mappa geografica

☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile**[207]

☒ Residenziale
☐ Direzionale[208]
☐ Commerciale
☐ Turistico – ricettivo
☐ Industriale
☐ Artigianale
☐ Terziario[209]
☐ Sportiva
☐ Agricolo
☐ locali deposito

☒ **Tipologia immobiliare**[210]

☐ Terreno
☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:
☐ nuovo[211]
☐ ristrutturato[212]
☐ seminuovo[213]
☒ usato[214]
☐ rudere[215]

Indicare se l'immobile è
☐ indipendente
☒ in condominio

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati**[216]

☐ 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 immobiliari**[217]

☒ appartamento
☐ appartamento (attico)
☐ appartamento (loft[218])
☐ 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

☒ Struttura in elevazione	: Muratura in laterizio
☒ Solai	: Latero-cemento
☒ Copertura	: Tetto in legno con copertura in coppi o tegole in cotto
☒ Murature perimetrali	: Laterizio
☒ Divisori tra unità	: Laterizio
☒ Infissi esterni	: Serramenti in legno con doppio vetro e scuri in legno
☒ Infissi interni	: Legno tamburato cieco
☒ Pavimenti e rivestimenti	: Pavimento di tutti i locali con ceramica, nel bagno pavimentato e rivestito con ceramica
☒ Impianto riscaldamento	: Autonomo con termosifoni in alluminio
☒ Impianto climatizzazione	: Predisposizione nel disimpegno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Impianto sanitario	: A.C.S. caldaia autonoma
☒ Impianto gas	: Cottura e riscaldamento
☒ Impianto elettrico	: Ad incasso a norma
☒ Finiture esterne	: Tinteggiatura
☒ N. totale piani	: 3 fuori terra oltre al sottotetto

☒ **Dimensione**[219] ☐ Piccola ☒ Media ☐ Grande

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

DATO IMMOBILIARE[220]

Descrizione sintetica dell'immobile staggito[221]: Appartamento al piano terra sito in Via Circonvallazione Nord, 9 a Castrezzato (BS) e autorimessa al piano interrato.

L'appartamento è un trilocale di circa cinquantanove metri quadrati e si trova in un discreto stato di manutenzione e conservazione. L'edificio è stato ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009 e tutti gli appartamenti presentano problemi di muffa dovuti ad un errato o carente isolamento termico dell'involucro. Alcuni appartamenti al piano terra, oltre alla muffa dovuta all'isolamento, hanno problemi di umidità di risalita.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno con la possibilità di posizionare un armadio, due camere e bagno.

L'impianto termico è di tipo autonomo, alimentato con caldaia. 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 alluminio. I locali sono privi d'impianto di allarme. Vi è la predisposizione dell'impianto di climatizzazione con la possibilità di posizionare uno split nel disimpegno.

Tutti i locali sono pavimentati con la ceramica, il bagno è pavimentato e rivestito con ceramica.

L'altezza dei locali al piano terra è di 2,70 ml.

L'autorimessa è al piano interrato e risulta accessibile dalla rampa da via Circonvallazione Nord. La muratura portante è in calcestruzzo armato, il solaio del piano interrato è di tipo "Predalles" a vista, le pareti tra le autorimesse sono in prismi a vista e il pavimento è in battuto in cemento. L'autorimessa ha una superficie di circa 19,00 mq ed ha un'altezza di circa 2.40 ml.

L'accesso all'appartamento al piano terra avviene tramite il vano scale comune a tutti gli appartamenti, l'accesso pedonale alle autorimesse avviene dal vano scala comune oppure dall'ascensore (attualmente in stato di fermo).

Identificazione catastale[222]

☒ Comune Censuario	Castrezzato (BS)	
☒ Tipologia Catasto	☐ Terreni ☒ Fabbricati	
☒ Identificativo Appartamento	☒ Sezione	NCT
	☒ Foglio	6
	☒ Particella	586
	☒ Subalterno	1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Identificativo Autorimessa	☒ Sezione	NCT
	☒ Foglio	6
	☒ Particella	586
	☒ Subalterno	24

Confini — Confini catastali appartamento

☒ Nord	giardino condominiale sub 34
☒ Sud	vano scala comune sub 34
☒ Est	vialetto di accesso al condominio sub 34
☒ Ovest	appartamento stesso condominio sub 5
☒ inferiore	autorimesse e corsello stesso condominio
☒ superiore	appartamento stesso condominio sub 7

Confini — Confini catastali autorimessa

☒ Nord	terrapieno
☒ Sud	corsello sub 34
☒ Est	autorimessa stesso condominio sub 25
☒ Ovest	autorimessa stesso condominio sub 23
☒ inferiore	terrapieno
☒ superiore	appartamento stesso condominio sub 1

Consistenza

☒ Rilievo	☒ Interno
	☐ Solo esterno
☒ Diretto in loco	☐ Collaboratore
☒ Data del sopralluogo	I sopralluogo il 12 gennaio 2022
☒ Desunto graficamente da:	
	☒ Planimetria catastale estratto mappa
	☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
	☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

☒ SEL[223]	- Superficie Esterna Lorda
☐ SIL[224]	- Superficie Interna Lorda
☐ SIN[225]	- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

		Superficie	Indice mercantile[226]		Totale
Superficie principale					
☒ Piano Terra	m^2	68,00	100 %	= m^2	68,00
Superficie secondarie					
☒ Autorimessa	m^2	21,40	50 %	= m^2	10,70
Superficie commerciale[227]					**m^2 78,70**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caratteristiche qualitative
Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

☒ Livello di piano[228]	Piano Terra - Appartamento Piano Interrato - Autorimessa
☒ Ascensore[229]	☒ Presente ☐ Assente ☒ Vetustà dell'ascensore anno 2009
☒ N. servizi[230] 1	☒ W.c. 1 ☒ Lavabo 1 ☒ Bidet 1 ☒ Doccia 1 ☐ Vasca ☒ Vetustà del bagno anno 2009

Impianti in dotazione

☒ Riscaldamento	☒ Presente ☐ Assente Se presente indicare la tipologia ☐ Centralizzato ☒ Autonomo Alimentazione: ☐ metano ☒ gas ☐ olio combustibile ☐ elettrico ☐ pompa di calore ☐ biocombustibili ☐ teleriscaldamento Elementi radianti: ☒ radiatori: alluminio ☐ aria
☒ Condizionamento	☒ Presente ☐ Assente: Se presente indicare se ☒ Totale: 1 PREDISPOSIZIONE nel disimpegno

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Elettrico	☒ Presente: ad incasso ☐ Assente
☒ Idraulico	☒ Presente: A.C.S. ☐ Assente
☒ **Manutenzione fabbricato**[231]	☐ Minimo[232] ☒ Medio[233] ☐ Massimo[234]
☒ **Manutenzione unità immobiliare**[235]	☐ Minimo[236] ☒ Medio[237] ☐ Massimo[238]
☒ **Classe energetica**	☒ Classe energetica **D** 98,68 Kwh/m^2 anno, emesso in data 14/01/2011 e SCADUTA in data 14/01/2021 con codice identificativo 17045-000001/11 ☐ 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'immobile**[239]	☐ Minimo[240] ☒ Medio[241] ☐ Massimo[242]
☒ **Luminosità dell'immobile**[243]	☐ Minimo[244] ☒ Medio[245] ☐ Massimo[246]
☒ **Panoramicità dell'immobile**[247]	☐ Minimo[248] ☒ Medio[249] ☐ Massimo[250]
☒ **Funzionalità dell'immobile** [251]	☐ Minimo[252] ☒ Medio[253] ☐ Massimo[254]

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ **Finiture dell'immobile**[255] ☐ Minimo[256]
☒ Medio[257]
☐ Massimo[258]

27. Audit documentale e Due Diligence lotto 4

27.1. Legittimità edilizia – urbanistica[259]

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 :

☒ Edificio ricostruito con: Permesso di Costruire n°40 del 19/07/2006, variante con DIA n°23 del 06/05/2009 e agibilità n°12 richiesta in data 06/07/2009.

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Permesso di Costruire n°40/06 del 19 luglio 2006 "Ricostruzione del fabbricato" e variante con Denuncia Inizio Attività n°23/2009 del 06 maggio 2009.

☒ Certificato Agibilità ☒ Presente. Richiesto in data 06 luglio 2009 con il n°12 e rilasciato per silenzio assenso

☐ Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Castrezzato
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 22/12/2021

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico ☒ PGT Vigente: Zona T.U.C.A. Tessuto urbano consolidato di antica formazione – Art. 13 delle NTA

☒ Convenzione Urbanistica ☒ No

☒ Cessioni diritti edificatori ☒ No

☐ Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Vincoli urbanistici	☒ No ☐ Si se Si quali
☒ Vincoli ambientali	☒ No ☐ Si se Si quali
☒ Vincoli paesaggistici	☒ No ☐ Si se Si quali

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 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 alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (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:

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

☐ No, perchè

☐ Si,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

27.2. Rispondenza catastale [260]

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 6 particella 586

☒ Sub. 1 categoria A/2 classe 3 consistenza 3,5 vani Sup. Catastale: Totale 69 mq
Rendita € 189,90

☒ Sub. 24 categoria C/6 classe 3 consistenza 18 mq Sup. Catastale: Totale 21 mq
Rendita € 34.40

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)	20/12/2021

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 alla 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

27.3. Verifica della titolarità[261]

[redacted]

testamento olografo.

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio : [redacted]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

[redacted]

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

☒ 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

☒ Pesi
☒ No
☐ Si se Si quali

☒ Gravami
☒ No
☐ Si se Si quali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

☒ Occupato locato:

☒ Tipo di contratto: contratto di locazione residenziale in cedolare secca
☒ €/anno: 4.200,00
☒ Rata: mensile di € 350,00
☒ Oneri accessori per spese condominiali: semestrali di € 120,00 con riserva di conguaglio a fine anno
☒ Durata in anni: 4 + 4
☒ Scadenza contratto: 30 novembre 2025
☒ Registrazione contratto: Agenzia delle Entrate di Chiari in data 13 dicembre 2017 al n°4819 serie 3T

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
☒ Si
☐ No se No perchè

28. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 4 [262]

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Per ridurre le spese condominiali è stato interrotto il funzionamento dell'ascensore nell'anno 2014, per poter utilizzare l'ascensore è necessario sostenere i costi per il collaudo e la stipula del contratto con la ditta per la verifica periodica dell'impianto, la stipula del contratto di manutenzione con ditta specializzata e la pratica di messa in esercizio agli enti competenti, inoltre è necessario sostenere gli eventuali costi per la sostituzione delle parti di ascensore per la messa in sicurezza dell'impianto (funi, batterie tampone, scheda gsm, etc.).
- Il certificato di prevenzione incendi per poter utilizzare le autorimesse risulta scaduto o non richiesto. Nella pratica edilizia è presente solo il parere di conformità antincendio con riferimento pratica VV.F. n°2394. E' necessario richiedere una "segnalazione di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio" ai sensi del D.P.R. 01/08/2011 n. 151, art. 4. Considerato che il parere di conformità era stato presentato nel 2009 utilizzando la vecchia normativa, molto probabilmente sarà necessario eseguire opere edilizie, acquistare attrezzature antincendio e cartellonistica al fine di poter ottemperare alla nuova normativa ed ottenere il certificato di prevenzione incendi.
- Nell'interrato è stata realizzata un'autorimessa abusiva, per sanare l'abuso è sufficiente rimuovere la basculante.
- L'onorario per presentare le pratiche presso gli enti competenti, i costi da sostenere per la realizzazione delle opere per la messa a norma delle autorimesse e della cantina comune al piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

interrato, per la rimozione della basculante e per la rimessa in funzione dell'ascensore è di difficile quantificazione in quanto non si conosce l'entità delle opere da realizzare per la messa a norma del piano interrato e si stima in circa euro 3.500,00 per unità immobiliare.

29. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 4

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

30. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 4

-Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021
-Conferimento incarico: 02/12/2021
-Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022
-Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022
-Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022
-Verifica titolarità (archivio notarile): atto di identificazione catastale
-Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Castrezzato: I sopralluogo in data 12/01/2022
-Accesso atti Comune di Castrezzato: 22/12/2021
-Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

31. Analisi estimativa lotto 4

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 forzosa 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."

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso[263] *(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

☐ MCA[264] con nr. __ comparabili

☐ Sistema di Stima[265]

☒ MCA + Sistema di Stima con nr. _3___ comparabili

☐ Sistema di ripartizione[266]

☐ Analisi di regressione semplice[267] con nr. ____ dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ Finanziario[268]

☐ Capitalizzazione diretta[269]

☐ Capitalizzazione finanziaria[270]

☐ Analisi del flusso di cassa scontato[271]

☐ Dei costi [272]

32. Riepilogo dei valori di stima lotto 4

Per quanto concerne gli immobili identificati:

NCT Foglio 6 particella 586

☒ Sub. 1 categoria A/2 classe 3 consistenza 3,5 vani Sup. Catastale: Totale 69 mq
Rendita € 189,80

☒ Sub. 24 categoria C/6 classe 3 consistenza 18 mq Sup. Catastale: Totale 21 mq
Rendita € 34.40

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 83'000,00 diconsì Euro ottantatremila/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 4, viene quantificato in € 74'500,00 diconsi Euro settantaquattromilacinquecento/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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 5 - APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento al piano terra e autorimessa al piano interrato, inseriti in un edificio in condominio dotato di ascensore (attualmente in stato di fermo per contenere le spese condominiali).
L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica nel contesto urbano dell'edificato con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è stato demolito e ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009.

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 2 – Appartamento al piano terra.**
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 22 - Autorimessa piano interrato

Intestazione: [redacted]

Quota di possesso **1/1**

Diritto di: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 94'500,00**
diconsi euro novantaquattromilacinquecento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 85'000,00**
diconsi euro ottantacinquemila/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado la recente ristrutturazione l'immobile necessita di interventi di manutenzione per rimuovere la muffa e correggere i ponti termici dovuti agli errori di coibentazione termica dell'immobile. La muffa è presente in quasi tutti gli appartamenti; l'apparamento stimato è un trilocale, la vicinanza al centro e ai servizi, la presenza del giardino condominiale fruibile dal soggiorno rendono l'unità immobiliare di buona commerciabilità.
Attualmente il condominio è di un unico propretario, pertanto non è stata prestata particolare attenzione all'individuazione delle aree esterne come parti private e parti comuni al fine di ridurre gli spazi comuni. Le parti comuni dell'immobile, oltre al vano scala, all'accesso carraio e allo spazio di manovra delle auto nel piano interrato, sono le seguenti: il giardino verso via Circonvallazione Nord, i posti auto al piano terra con accesso da via Torri e la porzione di interrato individuato nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato come cantina comune, ma attualmente utilizzata come posti auto interrati.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☐ Si ☒ No se No vedi pagina 101

Conformità catastale ☒ Si ☐ No se No vedi pagina

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si AFFITTATO vedi pagina105
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 105/106
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 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

33. Inquadramento dell'immobile lotto 5

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO[273]

Localizzazione [274]

☒ Provincia	:	Brescia (BS)
☒ Comune	:	Castrezzato CAP 25030
☐ Frazione	:	
☐ Località	:	
☐ Quartiere	:	
☒ Via/Piazza	:	Via Circonvallazione Nord
☒ Civico n.	:	n°9

Zona

☒ Urbana

☒ Centrale

☐ Semicentrale

☐ Periferica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Mappa geografica

☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile**[275]

☒ Residenziale
☐ Direzionale[276]
☐ Commerciale
☐ Turistico – ricettivo
☐ Industriale
☐ Artigianale
☐ Terziario[277]
☐ Sportiva
☐ Agricolo
☐ locali deposito

☒ **Tipologia immobiliare**[278]

☐ Terreno
☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:
☐ nuovo[279]
☐ ristrutturato[280]
☐ seminuovo[281]
☒ usato[282]
☐ rudere[283]

Indicare se l'immobile è
☐ indipendente
☒ in condominio

☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati**[284]

☐ fabbricato storico
☐ fabbricato singolo
☐ fabbricato in linea
☐ fabbricato rurale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ fabbricato a schiera
☐ fabbricato bifamigliare
☒ fabbricato in condominio
☐ fabbricato a corte
☐ fabbricato a palazzina

☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari**[285]

☒ appartamento
☐ appartamento (attico)
☐ appartamento (loft[286])
☐ 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
☒ Struttura in elevazione	: Muratura in laterizio
☒ Solai	: Latero-cemento
☒ Copertura	: Tetto in legno con copertura in coppi o tegole in cotto
☒ Murature perimetrali	: Laterizio
☒ Divisori tra unità	: Laterizio
☒ Infissi esterni	: Serramenti in legno con doppio vetro e scuri in legno
☒ Infissi interni	: Legno tamburato cieco
☒ Pavimenti e rivestimenti	: Pavimento di tutti i locali con ceramica, nel bagno pavimentato e rivestito con ceramica
☒ Impianto riscaldamento	: Autonomo con termosifoni in alluminio
☒ Impianto climatizzazione	: Predisposizione nel disimpegno
☒ Impianto sanitario	: A.C.S. caldaia autonoma
☒ Impianto gas	: Cottura e riscaldamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Impianto elettrico	: Ad incasso a norma
☒ Finiture esterne	: Tinteggiatura
☒ N. totale piani	: 3 fuori terra oltre al sottotetto

☒ **Dimensione**[287] ☐ Piccola ☒ Media ☐ Grande

34. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 5

DATO IMMOBILIARE[288]

Descrizione sintetica dell'immobile staggito[289]: Appartamento al piano terra sito in Via Circonvallazione Nord, 9 a Castrezzato (BS) e autorimessa al piano interrato.

L'appartamento è un trilocale di circa sessantatrè metri quadrati e si trova in un discreto stato di manutenzione e conservazione. L'edificio è stato ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009 e tutti gli appartamenti presentano problemi di muffa dovuti ad un errato o carente isolamento termico dell'involucro. Alcuni appartamenti al piano terra, oltre alla muffa dovuta all'isolamento, hanno problemi di umidità di risalita.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e servizio igienico.

L'impianto termico è di tipo autonomo, alimentato con caldaia. 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 alluminio. I locali sono privi d'impianto di allarme. Vi è la predisposizione dell'impianto di climatizzazione con la possibilità di posizionare uno split nel disimpegno.

Tutti i locali sono pavimentati con la ceramica, il bagno è pavimentato e rivestito con ceramica.

L'altezza dei locali al piano terra è di 2,70 ml.

L'autorimessa è al piano interrato e risulta accessibile dalla rampa da via Circonvallazione Nord. La muratura portante è in calcestruzzo armato, il solaio del piano interrato è di tipo "Predalles" a vista, le pareti tra le autorimesse sono in prismi a vista e il pavimento è in battuto in cemento. L'autorimessa ha una superficie di circa 36,00 mq ed ha un'altezza di circa 2.40 ml.

L'accesso all'appartamento al piano terra avviene tramite il vano scale comune a tutti gli appartamenti, l'accesso pedonale alle autorimesse avviene dal vano scala comune oppure dall'ascensore (attualmente in stato di fermo).

Identificazione catastale[290]

☒ Comune Censuario	Castrezzato (BS)	
☒ Tipologia Catasto	☐ Terreni ☒ Fabbricati	
☒ Identificativo Appartamento	☒ Sezione ☒ Foglio ☒ Particella ☒ Subalterno	NCT 6 586 2
☒ Identificativo Autorimessa	☒ Sezione ☒ Foglio ☒ Particella ☒ Subalterno	NCT 6 586 22

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Confini

Confini catastali appartamento

☒ Nord	giardino condominiale sub 34 verso via Circonvallazione Nord
☒ Sud	corte comune/parcheggi sub 34 verso via Torri
☒ Est	unità immobiliare altro condominio
☒ Ovest	vano scala comune sub 34
☒ inferiore	autorimesse stesso condominio
☒ superiore	appartamento stesso condominio sub 8

Confini

Confini catastali autorimessa

☒ Nord	terrapieno
☒ Sud	corsello sub 34
☒ Est	autorimessa stesso condominio sub 23
☒ Ovest	rampa di accesso alle autorimesse
☒ inferiore	terrapieno
☒ superiore	appartamento stesso condominio sub 5

Consistenza

☒ Rilievo
- ☒ Interno
- ☐ Solo esterno

☒ Diretto in loco
- ☐ Collaboratore

☒ Data del sopralluogo: I sopralluogo il 12 gennaio 2022

☒ Desunto graficamente da:
- ☒ Planimetria catastale estratto mappa
- ☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- ☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

☒ SEL[291]	- Superficie Esterna Lorda
☐ SIL[292]	- Superficie Interna Lorda
☐ SIN[293]	- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

		Superficie	Indice mercantile[294]		Totale
Superficie principale					
☒ Piano Terra	m^2	72,50	100 %	= m^2	72,50
Superficie secondarie					
☒ Autorimessa	m^2	40,40	50 %	= m^2	20,20

Superficie commerciale[295] **m^2 92,70**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caratteristiche qualitative
Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

☒ Livello di piano[296]	Piano Terra - Appartamento Piano Interrato - Autorimessa
☒ Ascensore[297]	☒ Presente ☐ Assente ☒ Vetustà dell'ascensore anno 2009
☒ N. servizi[298] 1	☒ W.c. 1 ☒ Lavabo 1 ☒ Bidet 1 ☒ Doccia 1 ☐ Vasca ☒ Vetustà del bagno anno 2009

Impianti in dotazione

☒ Riscaldamento	☒ Presente ☐ Assente Se presente indicare la tipologia ☐ Centralizzato ☒ Autonomo Alimentazione: ☐ metano ☒ gas ☐ olio combustibile ☐ elettrico ☐ pompa di calore ☐ biocombustibili ☐ teleriscaldamento Elementi radianti: ☒ radiatori: alluminio ☐ aria
☒ Condizionamento	☒ Presente ☐ Assente: Se presente indicare se ☒ Totale: 1 PREDISPOSIZIONE nel disimpegno
☒ Elettrico	☒ Presente: ad incasso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ Assente

☒ Idraulico

☒ Presente: A.C.S.

☐ Assente

☒ **Manutenzione fabbricato**[299]

☐ Minimo[300]

☒ Medio[301]

☐ Massimo[302]

☒ **Manutenzione unità immobiliare**[303]

☐ Minimo[304]

☒ Medio[305]

☐ Massimo[306]

☒ **Classe energetica**

☒ Classe energetica **D** 113,60 Kwh/m^2 anno, emesso in data 17/01/2011 e SCADUTA in data 17/01/2021 con codice identificativo 17045-000004/11

☐ 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'immobile**[307]

☐ Minimo[308]

☒ Medio[309]

☐ Massimo[310]

☒ **Luminosità dell'immobile**[311]

☐ Minimo[312]

☒ Medio[313]

☐ Massimo[314]

☒ **Panoramicità dell'immobile**[315]

☐ Minimo[316]

☒ Medio[317]

☐ Massimo[318]

☒ **Funzionalità dell'immobile** [319]

☐ Minimo[320]

☒ Medio[321]

☐ Massimo[322]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ **Finiture dell'immobile**[323] ☐ Minimo[324]
☒ Medio[325]
☐ Massimo[326]

35. Audit documentale e Due Diligence lotto 5

35.1. Legittimità edilizia – urbanistica[327]

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 :

☒ Edificio ricostruito con: Permesso di Costruire n°40 del 19/07/2006, variante con DIA n°23 del 06/05/2009 e agibilità n°12 richiesta in data 06/07/2009.

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Permesso di Costruire n°40/06 del 19 luglio 2006 "Ricostruzione del fabbricato" e variante con Denuncia Inizio Attività n°23/2009 del 06 maggio 2009.

☒ Certificato Agibilità ☒ Presente. Richiesto in data 06 luglio 2009 con il n°12 e rilasciato per silenzio assenso

☐ Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Castrezzato
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 22/12/2021

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico ☒ PGT Vigente: Zona T.U.C.A. Tessuto urbano consolidato di antica formazione – Art. 13 delle NTA

☒ Convenzione Urbanistica ☒ No

☒ Cessioni diritti edificatori ☒ No

☐ Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Vincoli urbanistici	☒ No
	☐ Si se Si quali
☒ Vincoli ambientali	☒ No
	☐ Si se Si quali
☒ Vincoli paesaggistici	☒ No
	☐ Si se Si quali

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 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 alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (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: nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato nella camere era prevista la realizzazione della porta finestra, mentre dal sopralluogo ho rilevato che è stata realizzata la finestra.

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

☐ No,

☒ Si, tratta di modifiche di piccola entità che non aumentano la volumetria e la superficie lorda di pavimento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

35.2. Rispondenza catastale [328]

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 6 particella 586

☒ Sub. 2 categoria A/2 classe 3 consistenza 4,5 vani Sup. Catastale: Totale 73 mq
Rendita € 244,03

☒ Sub. 22 categoria C/6 classe 3 consistenza 35 mq Sup. Catastale: Totale 41 mq
Rendita € 66,88

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)	20/12/2021

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 alla 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

35.3. Verifica della titolarità[329]

[redacted]

testamento olografo.

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio : [redacted]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

[redacted]

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

☒ 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

☒ Pesi
☒ No
☐ Si se Si quali

☒ Gravami
☒ No
☐ Si se Si quali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

☒ Occupato locato:

☒ Tipo di contratto: contratto di locazione residenziale in cedolare secca
☒ €/anno: 4.200,00
☒ Rata: mensile di € 350,00
☒ Oneri accessori per spese condominiali: semestrali di € 100,00 con riserva di conguaglio a fine anno
☒ Durata in anni: 4 + 4
☒ Scadenza contratto: 31 agosto 2023
☒ Registrazione contratto: Agenzia delle Entrate di Chiari in data 7 settembre 2015 al n°3511 serie 3T

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
☒ Si
☐ No se No perché

36. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 5 [330]

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Per ridurre le spese condominiali è stato interrotto il funzionamento dell'ascensore nell'anno 2014, per poter utilizzare l'ascensore è necessario sostenere i costi per il collaudo e la stipula del contratto con la ditta per la verifica periodica dell'impianto, la stipula del contratto di manutenzione con ditta specializzata e la pratica di messa in esercizio agli enti competenti, inoltre è necessario sostenere gli eventuali costi per la sostituzione delle parti di ascensore per la messa in sicurezza dell'impianto (funi, batterie tampone, scheda gsm, etc.).
- Il certificato di prevenzione incendi per poter utilizzare le autorimesse risulta scaduto o non richiesto. Nella pratica edilizia è presente solo il parere di conformità antincendio con riferimento pratica VV.F. n°2394. E' necessario richiedere una "segnalazione di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio" ai sensi del D.P.R. 01/08/2011 n. 151, art. 4. Considerato che il parere di conformità era stato presentato nel 2009 utilizzando la vecchia normativa, molto probabilmente sarà necessario eseguire opere edilizie, acquistare attrezzature antincendio e cartellonistica al fine di poter ottemperare alla nuova normativa ed ottenere il certificato di prevenzione incendi.
- Nell'interrato è stata realizzata un'autorimessa abusiva, per sanare l'abuso è sufficiente rimuovere la basculante.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- L'onorario per presentare le pratiche presso gli enti competenti, i costi da sostenere per la realizzazione delle opere per la messa a norma delle autorimesse e della cantina comune al piano interrato, per la rimozione della basculante e per la rimessa in funzione dell'ascensore è di difficile quantificazione in quanto non si conosce l'entità delle opere da realizzare per la messa a norma del piano interrato e si stima in circa euro 3.500,00 per unità immobiliare.

- Onorario per la pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare le opere difformi rispetto al progetto presentato ammonta a circa € 4.000,00.

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

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

38. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 5

-Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021
-Conferimento incarico: 02/12/2021
-Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022
-Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022
-Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022
-Verifica titolarità (archivio notarile): atto di identificazione catastale
-Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Castrezzato: I sopralluogo in data 12/01/2022
-Accesso atti Comune di Castrezzato: 22/12/2021
-Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

39. Analisi estimativa lotto 5

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 forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

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 alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso[331] *(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

☐ MCA[332] con nr. __ comparabili

☐ Sistema di Stima[333]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ MCA + Sistema di Stima con nr. _3___ comparabili

☐ Sistema di ripartizione[334]
☐ Analisi di regressione semplice[335] con nr. ____ dati campione
☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

☐ Finanziario[336]

☐ Capitalizzazione diretta[337]
☐ Capitalizzazione finanziaria[338]
☐ Analisi del flusso di cassa scontato[339]

☐ Dei costi[340]

40. Riepilogo dei valori di stima lotto 5

Per quanto concerne gli immobili identificati:

NCT Foglio 6 particella 586

☒ Sub. 2 categoria A/2 classe 3 consistenza 4,5 vani Sup. Catastale: Totale 73 mq
Rendita € 244,03.

☒ Sub. 22 categoria C/6 classe 3 consistenza 35 mq Sup. Catastale: Totale 41 mq
Rendita € 66,88

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 94'500,00 diconsì Euro novaquattromilacinquecento/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 5, viene quantificato in € 85'000,00 diconsi Euro ottantacinquemila/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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 6 - APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E CANTINA AL PIANO INTERRATO

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento al piano terra e cantina al piano interrato, inseriti in un edificio in condominio dotato di ascensore (attualmente in stato di fermo per contenere le spese condominiali).
L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica nel contesto urbano dell'edificato con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è stato demolito e ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009.

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 3 – Appartamento al piano terra.**
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 17 – Cantina al piano interrato

Intestazione: [redacted]

Quota di possesso **1/1**

Diritto di: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 75'000,00**
diconsi euro settantacinquemila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 67'500,00**
diconsi euro sessantasettemilacinquecento/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado la recente ristrutturazione l'immobile necessita di interventi di manutenzione per rimuovere la muffa e correggere i ponti termici dovuti agli errori di coibentazione termica dell'immobile. La muffa è presente in quasi tutti gli appartamenti; l'apparamento stimato è un trilocale, la vicinanza al centro e ai servizi rendono l'unità immobiliare di buona commerciabilità.
Attualmente il condominio è di un unico propretario, pertanto non è stata prestata particolare attenzione all'individuazione delle aree esterne come parti private e parti comuni al fine di ridurre gli spazi comuni. Le parti comuni dell'immobile, oltre al vano scala, all'accesso carraio e allo spazio di manovra delle auto nel piano interrato, sono le seguenti: il giardino verso via Circonvallazione Nord, i posti auto al piano terra con accesso da via Torri e la porzione di interrato individuato nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato come cantina comune, ma attualmente utilizzata come posti auto interrati.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☐ Si ☒ No se No vedi pagina …119

Conformità catastale ☒ Si ☐ No se No vedi pagina ……..

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si AFFITTATO vedi pag. 123
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 123/124
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 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

41. Inquadramento dell'immobile lotto 6

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO[341]

Localizzazione [342]

☒ Provincia	:	Brescia (BS)
☒ Comune	:	Castrezzato CAP 25030
☐ Frazione	:	
☐ Località	:	
☐ Quartiere	:	
☒ Via/Piazza	:	Via Circonvallazione Nord
☒ Civico n.	:	n°9

Zona

☒ Urbana	☒ Centrale
	☐ Semicentrale
	☐ Periferica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Mappa geografica

☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile**[343]

☒ Residenziale
☐ Direzionale[344]
☐ Commerciale
☐ Turistico – ricettivo
☐ Industriale
☐ Artigianale
☐ Terziario[345]
☐ Sportiva
☐ Agricolo
☐ locali deposito

☒ **Tipologia immobiliare**[346]

☐ Terreno
☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:
☐ nuovo[347]
☐ ristrutturato[348]
☐ seminuovo[349]
☒ usato[350]
☐ rudere[351]

Indicare se l'immobile è
☐ indipendente
☒ in condominio

☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati**[352]

☐ fabbricato storico
☐ fabbricato singolo
☐ fabbricato in linea
☐ fabbricato rurale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ fabbricato a schiera
☐ fabbricato bifamigliare
☒ fabbricato in condominio
☐ fabbricato a corte
☐ fabbricato a palazzina

☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari**[353]

☒ appartamento
☐ appartamento (attico)
☐ appartamento (loft[354])
☐ 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
☒ Struttura in elevazione	: Muratura in laterizio
☒ Solai	: Latero-cemento
☒ Copertura	: Tetto in legno con copertura in coppi o tegole in cotto
☒ Murature perimetrali	: Laterizio
☒ Divisori tra unità	: Laterizio
☒ Infissi esterni	: Serramenti in legno con doppio vetro e scuri in legno
☒ Infissi interni	: Legno tamburato cieco
☒ Pavimenti e rivestimenti	: Pavimento di tutti i locali con ceramica, nel bagno pavimentato e rivestito con ceramica
☒ Impianto riscaldamento	: Autonomo con termosifoni in alluminio
☒ Impianto climatizzazione	: Predisposizione nel disimpegno
☒ Impianto sanitario	: A.C.S. caldaia autonoma
☒ Impianto gas	: Cottura e riscaldamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Impianto elettrico	: Ad incasso a norma
☒ Finiture esterne	: Tinteggiatura
☒ N. totale piani	: 3 fuori terra oltre al sottotetto

☒ **Dimensione**[355] ☐ Piccola ☒ Media ☐ Grande

42. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 6

DATO IMMOBILIARE[356]

Descrizione sintetica dell'immobile staggito[357]: Appartamento al piano terra sito in Via Circonvallazione Nord, 9 a Castrezzato (BS) e cantina al piano interrato.

L'appartamento è un trilocale di circa sessantuno metri quadrati e si trova in un discreto stato di manutenzione e conservazione. L'edificio è stato ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009 e tutti gli appartamenti presentano problemi di muffa dovuti ad un errato o carente isolamento termico dell'involucro. Alcuni appartamenti al piano terra, oltre alla muffa dovuta all'isolamento, hanno problemi di umidità di risalita.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e servizio igienico.

L'impianto termico è di tipo autonomo, alimentato con caldaia. 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 alluminio. I locali sono privi d'impianto di allarme. Vi è la predisposizione dell'impianto di climatizzazione con la possibilità di posizionare uno split nel disimpegno.

Tutti i locali sono pavimentati con la ceramica, il bagno è pavimentato e rivestito con ceramica.

L'altezza dei locali al piano terra è di 2,70 ml.

La cantina è al piano interrato e risulta accessibile dalla scala condominiale oppure dall'ascensore (attualmente in stato di fermo). La muratura portante è in calcestruzzo armato, il solaio del piano interrato è di tipo "Predalles" a vista, le pareti tra le cantine sono in prismi a vista e il pavimento è in battuto in cemento. La cantina ha una superficie di circa 7,35mq ed ha un'altezza di circa 2.40 ml.

L'accesso all'appartamento al piano terra avviene tramite il vano scale comune a tutti gli appartamenti.

Identificazione catastale[358]

☒ Comune Censuario	Castrezzato (BS)	
☒ Tipologia Catasto	☐ Terreni ☒ Fabbricati	
☒ Identificativo Appartamento	☒ Sezione ☒ Foglio ☒ Particella ☒ Subalterno	NCT 6 586 3
☒ Identificativo Cantina	☒ Sezione ☒ Foglio ☒ Particella ☒ Subalterno	NCT 6 586 17
Confini	Confini catastali appartamento	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	☒ Nord	vano scala comune
	☒ Sud	corte comune/parcheggi sub 34 verso via Torri
	☒ Est	parte unità immobiliare sub 2 e parte corte comune/parcheggi sub 34 verso via Torri
	☒ Ovest	parte unità immobiliare sub 4 e parte unità immobiliare sub 6
	☒ inferiore	cantine e cantina comune
	☒ superiore	appartamento stesso condominio sub 9

Confini

Confini catastali cantina

☒ Nord	cantina stesso condominio sub 18
☒ Sud	terrapieno
☒ Est	scala di accesso alle cantine da via Torri
☒ Ovest	spazio comune/cantina utilizzato come posti auto sub 34
☒ inferiore	terrapieno
☒ superiore	appartamento stesso condominio sub 3

Consistenza

☒ Rilievo	☒ Interno ☐ Solo esterno
☒ Diretto in loco	☐ Collaboratore
☒ Data del sopralluogo	I sopralluogo il 12 gennaio 2022
☒ Desunto graficamente da:	☒ Planimetria catastale estratto mappa ☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo) ☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

☒ SEL[359]	- Superficie Esterna Lorda
☐ SIL[360]	- Superficie Interna Lorda
☐ SIN[361]	- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

		Superficie	Indice mercantile[362]		Totale
Superficie principale					
☒ Piano Terra	m^2	70,00	100 %	= m^2	70,00
Superficie secondarie					
☒ Cantina	m^2	8,65	50 %	= m^2	4,32
Superficie commerciale[363]					**m^2 74,32**

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caratteristiche qualitative
Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

☒ Livello di piano[364]	Piano Terra - Appartamento Piano Interrato - Cantina
☒ Ascensore[365]	☒ Presente ☐ Assente ☒ Vetustà dell'ascensore anno 2009
☒ N. servizi[366] 1	☒ W.c. 1 ☒ Lavabo 1 ☒ Bidet 1 ☒ Doccia 1 ☐ Vasca ☒ Vetustà del bagno anno 2009

Impianti in dotazione

☒ Riscaldamento	☒ Presente ☐ Assente Se presente indicare la tipologia ☐ Centralizzato ☒ Autonomo Alimentazione: ☐ metano ☒ gas ☐ olio combustibile ☐ elettrico ☐ pompa di calore ☐ biocombustibili ☐ teleriscaldamento Elementi radianti: ☒ radiatori: alluminio ☐ aria
☒ Condizionamento	☒ Presente ☐ Assente: Se presente indicare se ☒ Totale: 1 PREDISPOSIZIONE nel disimpegno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

☒ Elettrico	☒ Presente: ad incasso ☐ Assente
☒ Idraulico	☒ Presente: A.C.S. ☐ Assente
☒ **Manutenzione fabbricato**[367]	☐ Minimo[368] ☒ Medio[369] ☐ Massimo[370]
☒ **Manutenzione unità immobiliare**[371]	☐ Minimo[372] ☒ Medio[373] ☐ Massimo[374]
☒ **Classe energetica**	☒ Classe energetica **C** 75,73 Kwh/m^2 anno, emesso in data 17/01/2011 e SCADUTA in data 17/01/2021 con codice identificativo 17045-000005/11 ☐ 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'immobile**[375]	☐ Minimo[376] ☒ Medio[377] ☐ Massimo[378]
☒ **Luminosità dell'immobile**[379]	☐ Minimo[380] ☒ Medio[381] ☐ Massimo[382]
☒ **Panoramicità dell'immobile**[383]	☐ Minimo[384] ☒ Medio[385] ☐ Massimo[386]
☒ **Funzionalità dell'immobile** [387]	☐ Minimo[388] ☒ Medio[389] ☐ Massimo[390]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ **Finiture dell'immobile**[391] ☐ Minimo[392]
☒ Medio[393]
☐ Massimo[394]

43. Audit documentale e Due Diligence lotto 6

43.1. Legittimità edilizia – urbanistica[395]

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 :

☒ Edificio ricostruito con: Permesso di Costruire n°40 del 19/07/2006, variante con DIA n°23 del 06/05/2009 e agibilità n°12 richiesta in data 06/07/2009.

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Permesso di Costruire n°40/06 del 19 luglio 2006 "Ricostruzione del fabbricato" e variante con Denuncia Inizio Attività n°23/2009 del 06 maggio 2009.

☒ Certificato Agibilità ☒ Presente. Richiesto in data 06 luglio 2009 con il n°12 e rilasciato per silenzio assenso

☐ Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Castrezzato
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 22/12/2021

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico ☒ PGT Vigente: Zona T.U.C.A. Tessuto urbano consolidato di antica formazione – Art. 13 delle NTA

☒ Convenzione Urbanistica ☒ No

☒ Cessioni diritti edificatori ☒ No

☐ Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Limitazioni urbanistiche

☒ Vincoli urbanistici	☒ No ☐ Si se Si quali
☒ Vincoli ambientali	☒ No ☐ Si se Si quali
☒ Vincoli paesaggistici	☒ No ☐ Si se Si quali

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 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 alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (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: nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato nella camera era prevista la realizzazione della porta finestra, mentre dal sopralluogo ho rilevato che è stata realizzata la finestra.

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

☐ No,

☒ Si, tratta di modifiche di piccola entità che non aumentano la volumetria e la superficie lorda di pavimento. Considerato che la modifica da porta finestra a finestra riduce la superficie finestrata e i rapporti aeroilluminanti della camera non sono verificati, si è optato per il calcolo del costo per il ripristino dello stato dei luoghi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

43.2. Rispondenza catastale [396]

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 6 particella 586

☒ Sub. 3 categoria A/2 classe 3 consistenza 3,5 vani Sup. Catastale: Totale 72 mq
Rendita € 189,80

☒ Sub. 17 categoria C/2 classe 3 consistenza 7 mq Sup. Catastale: Totale 10 mq
Rendita € 9,40

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)	20/12/2021

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 alla 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

43.3. Verifica della titolarità[397]

[redacted]

testamento olografo.

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio : [redacted]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

[redacted]

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

☒ 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

☒ Pesi
☒ No
☐ Si se Si quali

☒ Gravami
☒ No
☐ Si se Si quali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

☒ Occupato locato:

☒ Tipo di contratto: contratto di locazione residenziale in cedolare secca
☒ €/anno: 3.840,00
☒ Rata: mensile di € 320,00
☒ Oneri accessori per spese condominiali: semestrali di € 120,00
☒ Durata in anni: 4 + 4
☒ Scadenza contratto: 31 agosto 2024
☒ Registrazione contratto: Agenzia delle Entrate di Chiari in data 9 settembre 2016 al n°3461 serie 3T

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
☒ Si
☐ No se No perchè

44. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 6 [398]

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Per ridurre le spese condominiali è stato interrotto il funzionamento dell'ascensore nell'anno 2014, per poter utilizzare l'ascensore è necessario sostenere i costi per il collaudo e la stipula del contratto con la ditta per la verifica periodica dell'impianto, la stipula del contratto di manutenzione con ditta specializzata e la pratica di messa in esercizio agli enti competenti, inoltre è necessario sostenere gli eventuali costi per la sostituzione delle parti di ascensore per la messa in sicurezza dell'impianto (funi, batterie tampone, scheda gsm, etc.).
- Il certificato di prevenzione incendi per poter utilizzare le autorimesse risulta scaduto o non richiesto. Nella pratica edilizia è presente solo il parere di conformità antincendio con riferimento pratica VV.F. n°2394. E' necessario richiedere una "segnalazione di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio" ai sensi del D.P.R. 01/08/2011 n. 151, art. 4. Considerato che il parere di conformità era stato presentato nel 2009 utilizzando la vecchia normativa, molto probabilmente sarà necessario eseguire opere edilizie, acquistare attrezzature antincendio e cartellonistica al fine di poter ottemperare alla nuova normativa ed ottenere il certificato di prevenzione incendi.
- Nell'interrato è stata realizzata un'autorimessa abusiva, per sanare l'abuso è sufficiente rimuovere la basculante.
- L'onorario per presentare le pratiche presso gli enti competenti, i costi da sostenere per la realizzazione delle opere per la messa a norma delle autorimesse e della cantina comune al piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

interrato, per la rimozione della basculante e per la rimessa in funzione dell'ascensore è di difficile quantificazione in quanto non si conosce l'entità delle opere da realizzare per la messa a norma del piano interrato e si stima in circa euro 3.500,00 per unità immobiliare.

- Il costo da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi consistente nella demolizione del parapetto della finestra, la rimozione e lo smaltimento del falso telaio, della finestra e dell'anta, la fornitura a posa della banchina in marmo, il ripsistino dell'intonaco delle spalle della porta finestra, la fornitura e posa del falso telaio e del nuovo serramento compreso di scuro in legno, lo spostamento del calorifero e il ripristino della tinteggiatura interna ed esterna ammonta a circa € 3'500,00.

45. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 6

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

46. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 6

-Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021
-Conferimento incarico: 02/12/2021
-Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022
-Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022
-Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022
-Verifica titolarità (archivio notarile): atto di identificazione catastale
-Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Castrezzato: I sopralluogo in data 12/01/2022
-Accesso atti Comune di Castrezzato: 22/12/2021
-Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

47. Analisi estimativa lotto 6

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 forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso[399] *(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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ MCA[400] con nr. __ comparabili
☐ Sistema di Stima[401]

☒ MCA + Sistema di Stima con nr. _3__ comparabili

☐ Sistema di ripartizione[402]
☐ Analisi di regressione semplice[403] con nr. ____ dati campione
☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

☐ Finanziario[404]

☐ Capitalizzazione diretta[405]
☐ Capitalizzazione finanziaria[406]
☐ Analisi del flusso di cassa scontato[407]

☐ Dei costi[408]

48. Riepilogo dei valori di stima lotto 6

Per quanto concerne gli immobili identificati:

NCT Foglio 6 particella 586

☒ Sub. 3 categoria A/2 classe 3 consistenza 3,5 vani Sup. Catastale: Totale 72 mq
Rendita € 189,80.

☒ Sub. 17 categoria C/2 classe 3 consistenza 7 mq Sup. Catastale: Totale 10 mq
Rendita € 9,40

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 75'000,00 diconsì Euro settantacinquemila/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 6, viene quantificato in € 67'500,00 diconsi Euro sssantasettemilacinquecento/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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 7 - APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento al piano terra, inserito in un edificio in condominio dotato di ascensore (attualmente in stato di fermo per contenere le spese condominiali).
L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica nel contesto urbano dell'edificato con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è stato demolito e ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009.

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 4 – Appartamento al piano terra.**

Intestazione: [redacted]

Quota di possesso **1/1**

Diritto di: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 41'500,00**
diconsi euro quarantunomilacinquecento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 37'000,00**
diconsi euro trentasettemila/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado la recente ristrutturazione l'immobile necessita di interventi di manutenzione per rimuovere la muffa e correggere i ponti termici dovuti agli errori di coibentazione termica dell'immobile. La muffa è presente in quasi tutti gli appartamenti; l'apparamento stimato è un trilocale, la vicinanza al centro e ai servizi rendono l'unità immobiliare di buona commerciabilità.
Attualmente il condominio è di un unico propretario, pertanto non è stata prestata particolare attenzione all'individuazione delle aree esterne come parti private e parti comuni al fine di ridurre gli spazi comuni. Le parti comuni dell'immobile, oltre al vano scala, all'accesso carraio e allo spazio di manovra delle auto nel piano interrato, sono le seguenti: il giardino verso via Circonvallazione Nord, i posti auto al piano terra con accesso da via Torri e la porzione di interrato individuato nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato come cantina comune ma attualmente utilizzata come posti auto interrati.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☐ Si ☒ No se No vedi pagina 136

Conformità catastale ☒ Si ☐ No se No vedi pagina ……..

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si AFFITTATO vedi pag. 135
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 140/141
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 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

49. Inquadramento dell'immobile lotto 7

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO[409]

Localizzazione[410]

☒ Provincia	:	Brescia (BS)
☒ Comune	:	Castrezzato CAP 25030
☐ Frazione	:	
☐ Località	:	
☐ Quartiere	:	
☒ Via/Piazza	:	Via Circonvallazione Nord
☒ Civico n.	:	n°9

Zona

☒ Urbana

☒ Centrale

☐ Semicentrale

☐ Periferica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Mappa geografica

☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile**[411]

☒ Residenziale
☐ Direzionale[412]
☐ Commerciale
☐ Turistico – ricettivo
☐ Industriale
☐ Artigianale
☐ Terziario[413]
☐ Sportiva
☐ Agricolo
☐ locali deposito

☒ **Tipologia immobiliare**[414]

☐ Terreno
☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:
☐ nuovo[415]
☐ ristrutturato[416]
☐ seminuovo[417]
☒ usato[418]
☐ rudere[419]

Indicare se l'immobile è
☐ indipendente
☒ in condominio

☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati**[420]

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ fabbricato bifamigliare
☒ fabbricato in condominio
☐ fabbricato a corte
☐ fabbricato a palazzina

☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari**[421]

☒ appartamento
☐ appartamento (attico)
☐ appartamento (loft[422])
☐ 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
☒ Struttura in elevazione	: Muratura in laterizio
☒ Solai	: Latero-cemento
☒ Copertura	: Tetto in legno con copertura in coppi o tegole in cotto
☒ Murature perimetrali	: Laterizio
☒ Divisori tra unità	: Laterizio
☒ Infissi esterni	: Serramenti in legno con doppio vetro e scuri in legno
☒ Infissi interni	: Legno tamburato cieco
☒ Pavimenti e rivestimenti	: Pavimento di tutti i locali con ceramica, nel bagno pavimentato e rivestito con ceramica
☒ Impianto riscaldamento	: Autonomo con termosifoni in alluminio
☒ Impianto climatizzazione	: Predisposizione nel disimpegno
☒ Impianto sanitario	: A.C.S. caldaia autonoma
☒ Impianto gas	: Cottura e riscaldamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Impianto elettrico	: Ad incasso a norma
☒ Finiture esterne	: Tinteggiatura
☒ N. totale piani	: 3 fuori terra oltre al sottotetto

☒ **Dimensione**[423] ☐ Piccola ☒ Media ☐ Grande

50. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 7

DATO IMMOBILIARE[424]

Descrizione sintetica dell'immobile staggito[425]: Appartamento al piano terra sito in Via Circonvallazione Nord, 9 a Castrezzato (BS).

L'appartamento è un bilocale di circa trentacinque metri quadrati e si trova in un discreto stato di manutenzione e conservazione. L'edificio è stato ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009 e tutti gli appartamenti presentano problemi di muffa dovuti ad un errato o carente isolamento termico dell'involucro. Alcuni appartamenti al piano terra, oltre alla muffa dovuta all'isolamento, hanno problemi di umidità di risalita.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e servizio igienico.

L'impianto termico è di tipo autonomo, alimentato con caldaia. 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 alluminio. I locali sono privi d'impianto di allarme. Vi è la predisposizione dell'impianto di climatizzazione con la possibilità di posizionare uno split nel disimpegno.

Tutti i locali sono pavimentati con la ceramica, il bagno è pavimentato e rivestito con ceramica.

L'altezza dei locali al piano terra è di 2,70 ml.

L'accesso all'appartamento al piano terra avviene tramite il vano scale comune a tutti gli appartamenti.

Identificazione catastale[426]

☒ Comune Censuario	Castrezzato (BS)	
☒ Tipologia Catasto	☐ Terreni ☒ Fabbricati	
☒ Identificativo Appartamento	☒ Sezione	NCT
	☒ Foglio	6
	☒ Particella	586
	☒ Subalterno	4

Confini Confini catastali appartamento

☒ Nord	appartamento stesso condominio sub 5
☒ Sud	appartamento stesso condominio sub 3
☒ Est	parte vano scala comune parte unità immobiliare sub 3
☒ Ovest	giardino sub 33 (comune ai sub 4, 5 e 6)
☒ inferiore	parte autorimesse e parte cantina comune
☒ superiore	appartamento stesso condominio sub 10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Consistenza

☒ Rilievo	☒ Interno ☐ Solo esterno
☒ Diretto in loco	☐ Collaboratore
☒ Data del sopralluogo	II sopralluogo il 9 marzo 2022
☒ Desunto graficamente da:	☒ Planimetria catastale estratto mappa ☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo) ☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

☒ SEL[427]	- Superficie Esterna Lorda
☐ SIL[428]	- Superficie Interna Lorda
☐ SIN[429]	- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

		Superficie	Indice mercantile[430]		Totale
Superficie principale					
☒ Piano Terra	m^2	41,60	100 %	= m^2	41,60
Superficie secondarie					
Giardino sub 33 (comune al sub 4, 5 e 6)	m^2	(79,50/3)	10 %	= m^2	2,65
Superficie commerciale[431]					**m^2 44,25**

Caratteristiche qualitative
Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

☒ Livello di piano[432]	Piano Terra - Appartamento
☒ Ascensore[433]	☒ Presente ☐ Assente ☒ Vetustà dell'ascensore anno 2009
☒ N. servizi[434] 1	☒ W.c. 1 ☒ Lavabo 1 ☒ Bidet 1 ☒ Doccia 1 ☐ Vasca ☒ Vetustà del bagno anno 2009

Impianti in dotazione

☒ Riscaldamento	☒ Presente ☐ Assente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Se presente indicare la tipologia
☐ Centralizzato
☒ Autonomo

Alimentazione:
☐ metano
☒ gas
☐ olio combustibile
☐ elettrico
☐ pompa di calore
☐ biocombustibili
☐ teleriscaldamento

Elementi radianti:
☒ radiatori: alluminio
☐ aria

☒ Condizionamento

☒ Presente
☐ Assente:

Se presente indicare se
☒ Totale: 1 PREDISPOSIZIONE nel disimpegno

☒ Elettrico

☒ Presente: ad incasso
☐ Assente

☒ Idraulico

☒ Presente: A.C.S.
☐ Assente

☒ **Manutenzione fabbricato**[435]

☐ Minimo[436]
☒ Medio[437]
☐ Massimo[438]

☒ **Manutenzione unità immobiliare**[439]

☐ Minimo[440]
☒ Medio[441]
☐ Massimo[442]

☒ **Classe energetica**

☒ Classe energetica **D** 96,68 Kwh/m^2 anno, emesso in data 17/01/2011 e SCADUTA in data 17/01/2021 con codice identificativo 17045-000006/11

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ 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'immobile**[443]	☐ Minimo[444] ☒ Medio[445] ☐ Massimo[446]
☒ **Luminosità dell'immobile**[447]	☐ Minimo[448] ☒ Medio[449] ☐ Massimo[450]
☒ **Panoramicità dell'immobile**[451]	☐ Minimo[452] ☒ Medio[453] ☐ Massimo[454]
☒ **Funzionalità dell'immobile** [455]	☐ Minimo[456] ☒ Medio[457] ☐ Massimo[458]
☒ **Finiture dell'immobile**[459]	☐ Minimo[460] ☒ Medio[461] ☐ Massimo[462]

51. Audit documentale e Due Diligence lotto 7

51.1. Legittimità edilizia – urbanistica[463]

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 :

☒ Edificio ricostruito con: Permesso di Costruire n°40 del 19/07/2006, variante con DIA n°23 del 06/05/2009 e agibilità n°12 richiesta in data 06/07/2009.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Permesso di Costruire n°40/06 del 19 luglio 2006 "Ricostruzione del fabbricato" e variante con Denuncia Inizio Attività n°23/2009 del 06 maggio 2009.

☒ Certificato Agibilità	☒ Presente. Richiesto in data 06 luglio 2009 con il n°12 e rilasciato per silenzio assenso ☐ Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Castrezzato
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 22/12/2021

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico	☒ PGT Vigente: Zona T.U.C.A. Tessuto urbano consolidato di antica formazione – Art. 13 delle NTA
☒ Convenzione Urbanistica	☒ No
☒ 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

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 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 alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (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: nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato nella camera era prevista la realizzazione della porta finestra, mentre dal sopralluogo ho rilevato che è stata realizzata la finestra.

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

☐ No,

☒ Si, tratta di modifiche di piccola entità che non aumentano la volumetria e la superficie lorda di pavimento. Considerato che la modifica da porta finestra a finestra riduce la superficie finestrata e i rapporti aeroilluminanti della camera non sono verificati, si è optato per il calcolo del costo per il ripristino dello stato dei luoghi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

51.2. Rispondenza catastale [464]

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 6 particella 586

☒ Sub. 4 categoria A/2 classe 3 consistenza 2,5 vani Sup. Catastale: Totale 45 mq
Rendita € 135,57

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)	20/12/2021

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 alla 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

51.3. Verifica della titolarità[465]

[redacted]

testamento olografo.

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio [redacted]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

[redacted]

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

☒ 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

☒ Pesi
☒ No
☐ Si se Si quali

☒ Gravami
☒ No
☐ Si se Si quali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

☒ Occupato locato:

☒ Tipo di contratto: contratto di locazione residenziale in cedolare secca
☒ €/anno: 3.600,00
☒ Rata: mensile di € 300,00
☒ Oneri accessori per spese condominiali: semestrali di € 120,00 con riserva di conguaglio a fine anno
☒ Durata in anni: 4 + 4
☒ Scadenza contratto: 31 ottobre 2023
☒ Registrazione contratto: Agenzia delle Entrate di Chiari in data 12 ottobre 2015 al n°4024 serie 3T

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
☒ Si
☐ No se No perchè

52. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 7 [466]

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Per ridurre le spese condominiali è stato interrotto il funzionamento dell'ascensore nell'anno 2014, per poter utilizzare l'ascensore è necessario sostenere i costi per il collaudo e la stipula del contratto con la ditta per la verifica periodica dell'impianto, la stipula del contratto di manutenzione con ditta specializzata e la pratica di messa in esercizio agli enti competenti, inoltre è necessario sostenere gli eventuali costi per la sostituzione delle parti di ascensore per la messa in sicurezza dell'impianto (funi, batterie tampone, scheda gsm, etc.).
- Il certificato di prevenzione incendi per poter utilizzare le autorimesse risulta scaduto o non richiesto. Nella pratica edilizia è presente solo il parere di conformità antincendio con riferimento pratica VV.F. n°2394. E' necessario richiedere una "segnalazione di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio" ai sensi del D.P.R. 01/08/2011 n. 151, art. 4. Considerato che il parere di conformità era stato presentato nel 2009 utilizzando la vecchia normativa, molto probabilmente sarà necessario eseguire opere edilizie, acquistare attrezzature antincendio e cartellonistica al fine di poter ottemperare alla nuova normativa ed ottenere il certificato di prevenzione incendi.
- Nell'interrato è stata realizzata un'autorimessa abusiva, per sanare l'abuso è sufficiente rimuovere la basculante.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- L'onorario per presentare le pratiche presso gli enti competenti, i costi da sostenere per la realizzazione delle opere per la messa a norma delle autorimesse e della cantina comune al piano interrato, per la rimozione della basculante e per la rimessa in funzione dell'ascensore è di difficile quantificazione in quanto non si conosce l'entità delle opere da realizzare per la messa a norma del piano interrato e si stima in circa euro 3.500,00 per unità immobiliare.

- Il costo da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi consistente nella demolizione del parapetto della finestra, la rimozione e lo smaltimento del falso telaio, della finestra e dell'anta, la fornitura a posa della banchina in marmo, il ripsistino dell'intonaco delle spalle della porta finestra, la fornitura e posa del falso telaio e del nuovo serramento compreso di scuro in legno, lo spostamento del calorifero e il ripristino della tinteggiatura interna ed esterna ammonta a circa € 3'500,00.

53. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 7

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

54. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 7

-Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021
-Conferimento incarico: 02/12/2021
-Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022
-Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022
-Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022
-Verifica titolarità (archivio notarile): atto di identificazione catastale
-Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Castrezzato: II sopralluogo in data 9/03/2022
-Accesso atti Comune di Castrezzato: 22/12/2021
-Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

55. Analisi estimativa lotto 7

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 forzosa 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 alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso[467] *(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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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[468] con nr. __ comparabili
☐ Sistema di Stima[469]

☒ MCA + Sistema di Stima con nr. _3___ comparabili

☐ Sistema di ripartizione[470]
☐ Analisi di regressione semplice[471] con nr. ____ dati campione
☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

☐ Finanziario[472]

☐ Capitalizzazione diretta[473]
☐ Capitalizzazione finanziaria[474]
☐ Analisi del flusso di cassa scontato[475]

☐ Dei costi [476]

56. Riepilogo dei valori di stima lotto 7

Per quanto concerne gli immobili identificati:

NCT Foglio 6 particella 586

☒ Sub. 4 categoria A/2 classe 3 consistenza 2,5 vani Sup. Catastale: Totale 45 mq
Rendita € 135,57.

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 41'500,00 diconsì Euro quarantunomilacinquecento/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 7, viene quantificato in € 37'000,00 diconsi Euro trentasettemila/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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 8 - APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento al piano terra e autorimessa al piano interrato, inseriti in un edificio in condominio dotato di ascensore (attualmente in stato di fermo per contenere le spese condominiali).
L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica nel contesto urbano dell'edificato con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è stato demolito e ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009.

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 5 – Appartamento al piano terra.**
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 25 - Autorimessa piano interrato

Intestazione: [redacted]

Quota di possesso **1/1**

Diritto di: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 82'000,00**
diconsi euro ottantaduemila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 74'000,00**
diconsi euro settantaquattromila/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado la recente ristrutturazione l'immobile necessita di interventi di manutenzione per rimuovere la muffa e correggere i ponti termici dovuti agli errori di coibentazione termica dell'immobile. La muffa è presente in quasi tutti gli appartamenti; l'apparamento stimato è un trilocale, la vicinanza al centro e ai servizi, la presenza del giardino condominiale fruibile dal soggiorno e dalla camera rendono l'unità immobiliare di buona commerciabilità.
Attualmente il condominio è di un unico propretario, pertanto non è stata prestata particolare attenzione all'individuazione delle aree esterne come parti private e parti comuni al fine di ridurre gli spazi comuni. Le parti comuni dell'immobile, oltre al vano scala, all'accesso carraio e allo spazio di manovra delle auto nel piano interrato, sono le seguenti: il giardino verso via Circonvallazione Nord, i posti auto al piano terra con accesso da via Torri e la porzione di interrato individuato nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato come cantina comune ma attualmente utilizzata come posti auto interrati.

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 se No vedi pagina _____

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si AFFITTATO vedi pag. 158
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 158/159
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 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

57. Inquadramento dell'immobile lotto 8

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO[477]

Localizzazione[478]

☒ Provincia	:	Brescia (BS)
☒ Comune	:	Castrezzato CAP 25030
☐ Frazione	:	
☐ Località	:	
☐ Quartiere	:	
☒ Via/Piazza	:	Via Circonvallazione Nord
☒ Civico n.	:	n°9

Zona

☒ Urbana	☒ Centrale
	☐ Semicentrale
	☐ Periferica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Mappa geografica

☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile**[479]

☒ Residenziale
☐ Direzionale[480]
☐ Commerciale
☐ Turistico – ricettivo
☐ Industriale
☐ Artigianale
☐ Terziario[481]
☐ Sportiva
☐ Agricolo
☐ locali deposito

☒ **Tipologia immobiliare**[482]

☐ Terreno
☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:
☐ nuovo[483]
☐ ristrutturato[484]
☐ seminuovo[485]
☒ usato[486]
☐ rudere[487]

Indicare se l'immobile è
☐ indipendente
☒ in condominio

☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati**[488]

☐ fabbricato storico
☐ fabbricato singolo
☐ fabbricato in linea
☐ fabbricato rurale
☐ fabbricato a schiera
☐ fabbricato bifamigliare

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ fabbricato in condominio
☐ fabbricato a corte
☐ fabbricato a palazzina

☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari**[489]

☒ appartamento
☐ appartamento (attico)
☐ appartamento (loft[490])
☐ 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

☒ Struttura in elevazione	: Muratura in laterizio
☒ Solai	: Latero-cemento
☒ Copertura	: Tetto in legno con copertura in coppi o tegole in cotto
☒ Murature perimetrali	: Laterizio
☒ Divisori tra unità	: Laterizio
☒ Infissi esterni	: Serramenti in legno con doppio vetro e scuri in legno
☒ Infissi interni	: Legno tamburato cieco
☒ Pavimenti e rivestimenti	: Pavimento di tutti i locali con ceramica, nel bagno pavimentato e rivestito con ceramica
☒ Impianto riscaldamento	: Autonomo con termosifoni in alluminio
☒ Impianto climatizzazione	: Predisposizione nel disimpegno
☒ Impianto sanitario	: A.C.S. caldaia autonoma
☒ Impianto gas	: Cottura e riscaldamento
☒ Impianto elettrico	: Ad incasso a norma

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Finiture esterne	: Tinteggiatura
☒ N. totale piani	: 3 fuori terra oltre al sottotetto
☒ **Dimensione**[491]	☐ Piccola ☒ Media ☐ Grande

58. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 8

DATO IMMOBILIARE[492]

Descrizione sintetica dell'immobile staggito[493]: Appartamento al piano terra sito in Via Circonvallazione Nord, 9 a Castrezzato (BS) e autorimessa al piano interrato.

L'appartamento è un trilocale di circa cinquantaquattro metri quadrati e si trova in un discreto stato di manutenzione e conservazione. L'edificio è stato ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009 e tutti gli appartamenti presentano problemi di muffa dovuti ad un errato o carente isolamento termico dell'involucro. Alcuni appartamenti al piano terra, oltre alla muffa dovuta all'isolamento, hanno problemi di umidità di risalita.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno con la possibilità di posizionare un armadio, due camere e servizio igienico.

L'impianto termico è di tipo autonomo, alimentato con caldaia. 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 alluminio. I locali sono privi d'impianto di allarme. Vi è la predisposizione dell'impianto di climatizzazione con la possibilità di posizionare uno split nel disimpegno.

Tutti i locali sono pavimentati con la ceramica, il bagno è pavimentato e rivestito con ceramica.

L'altezza dei locali al piano terra è di 2,70 ml.

L'autorimessa è al piano interrato e risulta accessibile dalla rampa da via Circonvallazione Nord. La muratura portante è in calcestruzzo armato, il solaio del piano interrato è di tipo "Predalles" a vista, le pareti tra le autorimesse sono in prismi a vista e il pavimento è in battuto in cemento. L'autorimessa ha una superficie di circa 21,10 mq ed ha un'altezza di circa 2,40 ml. L'autorimessa presenta problemi di infiltrazione dal solaio a contatto con il giardino pensile dovuti ad una errata posa della guaina impermeabilizzante del solaio. L'infiltrazione non permette l'utilizzo dell'autorimessa per il parcamento delle autovetture in quanto il percolamento rovina la carrozzeria delle autovetture.

L'accesso all'appartamento al piano terra avviene tramite il vano scale comune a tutti gli appartamenti, l'accesso pedonale alle autorimesse avviene dal vano scala comune oppure dall'ascensore (attualmente in stato di fermo).

Identificazione catastale[494]

☒ Comune Censuario	Castrezzato (BS)	
☒ Tipologia Catasto	☐ Terreni ☒ Fabbricati	
☒ Identificativo Appartamento	☒ Sezione ☒ Foglio ☒ Particella ☒ Subalterno	NCT 6 586 5
☒ Identificativo Autorimessa	☒ Sezione ☒ Foglio ☒ Particella	NCT 6 586

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Subalterno 25

Confini

Confini catastali appartamento

☒ Nord	giardino condominiale sub 34 verso via Circonvallazione Nord
☒ Sud	appartamento stesso condominio sub 4
☒ Est	appartamento stesso condominio sub 1
☒ Ovest	parte rampa di accesso alle autorimesse e parte giardino sub 33
☒ inferiore	parte autorimesse stesso condominio e parte spazio di manovra
☒ superiore	appartamento stesso condominio sub 11

Confini

Confini catastali autorimessa

☒ Nord	terrapieno
☒ Sud	corsello sub 34
☒ Est	autorimessa stesso condominio sub 26
☒ Ovest	autorimessa stesso condominio sub 24
☒ inferiore	terrapieno
☒ superiore	giardino pensile

Consistenza

☒ Rilievo
- ☒ Interno
- ☐ Solo esterno

☒ Diretto in loco ☐ Collaboratore

☒ Data del sopralluogo III sopralluogo il 21 marzo 2022

☒ Desunto graficamente da:
- ☒ Planimetria catastale estratto mappa
- ☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- ☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

☒ SEL[495]	- Superficie Esterna Lorda
☐ SIL[496]	- Superficie Interna Lorda
☐ SIN[497]	- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

		Superficie	Indice mercantile[498]		Totale
Superficie principale					
☒ Piano Terra	m^2	63,30	100 %	= m^2	63,30
Superficie secondarie					
Giardino sub 33 (comune al sub 4, 5 e 6)	m^2	(79,50/3)	10 %	= m^2	2,65
☒ Autorimessa	m^2	23,60	50 %	= m^2	11,80

Superficie commerciale[499] **m^2 77,75**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Caratteristiche qualitative
Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

☒ Livello di piano[500]	Piano Terra - Appartamento Piano Interrato - Autorimessa
☒ Ascensore[501]	☒ Presente ☐ Assente ☒ Vetustà dell'ascensore anno 2009
☒ N. servizi[502] 1	☒ W.c. 1 ☒ Lavabo 1 ☒ Bidet 1 ☒ Doccia 1 ☐ Vasca ☒ Vetustà del bagno anno 2009

Impianti in dotazione

☒ Riscaldamento	☒ Presente ☐ Assente Se presente indicare la tipologia ☐ Centralizzato ☒ Autonomo Alimentazione: ☐ metano ☒ gas ☐ olio combustibile ☐ elettrico ☐ pompa di calore ☐ biocombustibili ☐ teleriscaldamento Elementi radianti: ☒ radiatori: alluminio ☐ aria
☒ Condizionamento	☒ Presente ☐ Assente: Se presente indicare se ☒ Totale: 1 PREDISPOSIZIONE nel disimpegno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Elettrico	☒ Presente: ad incasso ☐ Assente
☒ Idraulico	☒ Presente: A.C.S. ☐ Assente
☒ **Manutenzione fabbricato**[503]	☐ Minimo[504] ☒ Medio[505] ☐ Massimo[506]
☒ **Manutenzione unità immobiliare**[507]	☐ Minimo[508] ☒ Medio[509] ☐ Massimo[510]
☒ **Classe energetica**	☒ Classe energetica **D** 99,29 Kwh/m^2 anno, emesso in data 17/01/2011 e SCADUTA in data 17/01/2021 con codice identificativo 17045-000007/11 ☐ 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'immobile**[511]	☐ Minimo[512] ☒ Medio[513] ☐ Massimo[514]
☒ **Luminosità dell'immobile**[515]	☐ Minimo[516] ☒ Medio[517] ☐ Massimo[518]
☒ **Panoramicità dell'immobile**[519]	☐ Minimo[520] ☒ Medio[521] ☐ Massimo[522]
☒ **Funzionalità dell'immobile** [523]	☐ Minimo[524] ☒ Medio[525]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ Massimo[526]

☒ **Finiture dell'immobile**[527]

☐ Minimo[528]
☒ Medio[529]
☐ Massimo[530]

59. Audit documentale e Due Diligence lotto 8

59.1. Legittimità edilizia – urbanistica[531]

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 :

☒ Edificio ricostruito con: Permesso di Costruire n°40 del 19/07/2006, variante con DIA n°23 del 06/05/2009 e agibilità n°12 richiesta in data 06/07/2009.

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Permesso di Costruire n°40/06 del 19 luglio 2006 "Ricostruzione del fabbricato" e variante con Denuncia Inizio Attività n°23/2009 del 06 maggio 2009.

☒ Certificato Agibilità
☒ Presente. Richiesto in data 06 luglio 2009 con il n°12 e rilasciato per silenzio assenso
☐ Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Castrezzato
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 22/12/2021

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico
☒ PGT Vigente: Zona T.U.C.A. Tessuto urbano consolidato di antica formazione – Art. 13 delle NTA

☒ Convenzione Urbanistica
☒ No

☒ Cessioni diritti edificatori
☒ No
☐ Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Limitazioni urbanistiche

☒ Vincoli urbanistici	☒ No ☐ Si se Si quali
☒ Vincoli ambientali	☒ No ☐ Si se Si quali
☒ Vincoli paesaggistici	☒ No ☐ Si se Si quali

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 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 alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (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:

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

☐ No, perchè

☐ Si,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

59.2. Rispondenza catastale [532]

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 6 particella 586

☒ Sub. 5 categoria A/2 classe 3 consistenza 3,5 vani Sup. Catastale: Totale 68 mq
Rendita € 189,80

☒ Sub. 25 categoria C/6 classe 3 consistenza 20 mq Sup. Catastale: Totale 24 mq
Rendita € 38,22

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)	20/12/2021

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 alla 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

59.3. Verifica della titolarità[533]

[redacted]

testamento olografo.

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio : [redacted]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

[redacted]

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

☒ 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

☒ Pesi
☒ No
☐ Si se Si quali

☒ Gravami
☒ No
☐ Si se Si quali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

☒ Occupato locato:

☒ Tipo di contratto: contratto di locazione residenziale in cedolare secca
☒ €/anno: 4.200,00
☒ Rata: mensile di € 350,00
☒ Oneri accessori per spese condominiali: semestrali di € 100,00 con riserva di conguaglio a fine anno
☒ Durata in anni: 4 + 4
☒ Scadenza contratto: 31 agosto 2023
☒ Registrazione contratto: Agenzia delle Entrate di Chiari in data 19 agosto 2015 al n°3350 serie 3T

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
☒ Si
☐ No se No perchè

Nel contratto di locazione non è indicato il subalterno n°25, pertanto l'inquilina utilizza l'autorimessa senza titolo.

60. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 8 [534]

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Per ridurre le spese condominiali è stato interrotto il funzionamento dell'ascensore nell'anno 2014, per poter utilizzare l'ascensore è necessario sostenere i costi per il collaudo e la stipula del contratto con la ditta per la verifica periodica dell'impianto, la stipula del contratto di manutenzione con ditta specializzata e la pratica di messa in esercizio agli enti competenti, inoltre è necessario sostenere gli eventuali costi per la sostituzione delle parti di ascensore per la messa in sicurezza dell'impianto (funi, batterie tampone, scheda gsm, etc.).
- Il certificato di prevenzione incendi per poter utilizzare le autorimesse risulta scaduto o non richiesto. Nella pratica edilizia è presente solo il parere di conformità antincendio con riferimento pratica VV.F. n°2394. E' necessario richiedere una "segnalazione di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio" ai sensi del D.P.R. 01/08/2011 n. 151, art. 4. Considerato che il parere di conformità era stato presentato nel 2009 utilizzando la vecchia normativa, molto probabilmente sarà necessario eseguire opere edilizie, acquistare attrezzature antincendio e cartellonistica al fine di poter ottemperare alla nuova normativa ed ottenere il certificato di prevenzione incendi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Nell'interrato è stata realizzata un'autorimessa abusiva, per sanare l'abuso è sufficiente rimuovere la basculante.

- L'onorario per presentare le pratiche presso gli enti competenti, i costi da sostenere per la realizzazione delle opere per la messa a norma delle autorimesse e della cantina comune al piano interrato, per la rimozione della basculante e per la rimessa in funzione dell'ascensore è di difficile quantificazione in quanto non si conosce l'entità delle opere da realizzare per la messa a norma del piano interrato e si stima in circa euro 3.500,00 per unità immobiliare.

61. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 8

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

62. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 8

-Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021
-Conferimento incarico: 02/12/2021
-Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022
-Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022
-Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022
-Verifica titolarità (archivio notarile): atto di identificazione catastale
-Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Castrezzato: III sopralluogo in data 21/03/2022
-Accesso atti Comune di Castrezzato: 22/12/2021
-Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

63. Analisi estimativa lotto 8

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 forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso[535] *(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

☐ MCA[536] con nr. __ comparabili

☐ Sistema di Stima[537]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

☒ MCA + Sistema di Stima con nr. _3___ comparabili

☐ Sistema di ripartizione[538]
☐ Analisi di regressione semplice[539] con nr. ____ dati campione
☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

☐ Finanziario[540]

☐ Capitalizzazione diretta[541]
☐ Capitalizzazione finanziaria[542]
☐ Analisi del flusso di cassa scontato[543]

☐ Dei costi[544]

64. Riepilogo dei valori di stima lotto 8

Per quanto concerne gli immobili identificati:

NCT Foglio 6 particella 586

☒ Sub. 5 categoria A/2 classe 3 consistenza 3,5 vani Sup. Catastale: Totale 68 mq
Rendita € 189,80.

☒ Sub. 25 categoria C/6 classe 3 consistenza 20 mq Sup. Catastale: Totale 24 mq
Rendita € 38,22

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 82'000,00 diconsì Euro ottantaduemila/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 8, viene quantificato in € 74'000,00 diconsi Euro settantaquattromila/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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 9 - APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento al piano terra, inserito in un edificio in condominio. L'appartamento è collocato in un corpo staccato rispetto al corpo centrale, è indipendente con accesso da via Torri n°37.
L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica nel contesto urbano dell'edificato con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è stato demolito e ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009.

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Torri n°37**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 6 – Appartamento al piano terra.**

Intestazione: [redacted]

Quota di possesso **1/1**

Diritto di: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 52'000,00**
diconsi euro cinquantaduemila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 47'000,00**
diconsi euro quarantasettemila/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado la recente ristrutturazione l'immobile necessita di interventi di manutenzione per rimuovere la muffa e correggere i ponti termici dovuti agli errori di coibentazione termica dell'immobile. La muffa è presente in quasi tutti gli appartamenti; l'apparamento stimato è un bilocale, la vicinanza al centro e ai servizi rendono l'unità immobiliare di buona commerciabilità.
Attualmente il condominio è di un unico propretario, pertanto non è stata prestata particolare attenzione all'individuazione delle aree esterne come parti private e parti comuni al fine di ridurre gli spazi comuni. Le parti comuni dell'immobile, oltre al vano scala, all'accesso carraio e allo spazio di manovra delle auto nel piano interrato, sono le seguenti: il giardino verso via Circonvallazione Nord, i posti auto al piano terra con accesso da via Torri e la porzione di interrato individuato nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato come cantina comune ma attualmente utilizzata come posti auto interrati.

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 se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si AFFITTATO vedi pag. 175
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 175/176
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 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

65. Inquadramento dell'immobile lotto 9

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO[545]

Localizzazione[546]

☒ Provincia	:	Brescia (BS)
☒ Comune	:	Castrezzato CAP 25030
☐ Frazione	:	
☐ Località	:	
☐ Quartiere	:	
☒ Via/Piazza	:	Via Torri
☒ Civico n.	:	n°37

Zona

☒ Urbana

☒ Centrale

☐ Semicentrale

☐ Periferica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Mappa geografica

☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile**[547]

☒ Residenziale
☐ Direzionale[548]
☐ Commerciale
☐ Turistico – ricettivo
☐ Industriale
☐ Artigianale
☐ Terziario[549]
☐ Sportiva
☐ Agricolo
☐ locali deposito

☒ **Tipologia immobiliare**[550]

☐ Terreno
☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:
☐ nuovo[551]
☐ ristrutturato[552]
☐ seminuovo[553]
☒ usato[554]
☐ rudere[555]

Indicare se l'immobile è
☐ indipendente
☒ in condominio

☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati**[556]

☐ fabbricato storico
☐ fabbricato singolo
☐ fabbricato in linea
☐ fabbricato rurale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ fabbricato a schiera
☐ fabbricato bifamigliare
☒ fabbricato in condominio
☐ fabbricato a corte
☐ fabbricato a palazzina

☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari**[557]

☒ appartamento
☐ appartamento (attico)
☐ appartamento (loft[558])
☐ 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
☒ Struttura in elevazione	: Muratura in laterizio
☒ Solai	: Latero-cemento
☒ Copertura	: Tetto in legno con copertura in coppi o tegole in cotto
☒ Murature perimetrali	: Laterizio
☒ Divisori tra unità	: Laterizio
☒ Infissi esterni	: Serramenti in legno con doppio vetro e scuri in legno
☒ Infissi interni	: Legno tamburato cieco
☒ Pavimenti e rivestimenti	: Pavimento di tutti i locali con ceramica, nel bagno pavimentato e rivestito con ceramica
☒ Impianto riscaldamento	: Autonomo con termosifoni in alluminio
☒ Impianto climatizzazione	: Predisposizione nel disimpegno
☒ Impianto sanitario	: A.C.S. caldaia autonoma
☒ Impianto gas	: Cottura e riscaldamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Impianto elettrico	: Ad incasso a norma
☒ Finiture esterne	: Tinteggiatura
☒ N. totale piani	: 3 fuori terra oltre al sottotetto

☒ **Dimensione**[559] ☐ Piccola ☒ Media ☐ Grande

66. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 9

DATO IMMOBILIARE[560]

Descrizione sintetica dell'immobile staggito[561]: Appartamento al piano terra sito in Via Torri, 37 a Castrezzato (BS).

L'appartamento è un bilocale di circa quarantuno metri quadrati e si trova in un discreto stato di manutenzione e conservazione. L'edificio è stato ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009 e tutti gli appartamenti presentano problemi di muffa dovuti ad un errato o carente isolamento termico dell'involucro. Alcuni appartamenti al piano terra, oltre alla muffa dovuta all'isolamento, hanno problemi di umidità di risalita.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e servizio igienico.

L'impianto termico è di tipo autonomo, alimentato con caldaia. 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 alluminio. I locali sono privi d'impianto di allarme. Vi è la predisposizione dell'impianto di climatizzazione con la possibilità di posizionare uno split nel disimpegno.

Tutti i locali sono pavimentati con la ceramica, il bagno è pavimentato e rivestito con ceramica.

L'altezza dei locali al piano terra è di 2,70 ml.

L'accesso all'appartamento al piano terra avviene da via Torri, 37, mediante la strada privata con diritto di passaggio pedonale e carraio si accede con cancellino pedonale all'area antistante l'appartamento delimitato da siepe.

Identificazione catastale[562]

☒ Comune Censuario	Castrezzato (BS)	
☒ Tipologia Catasto	☐ Terreni ☒ Fabbricati	
☒ Identificativo Appartamento	☒ Sezione	NCT
	☒ Foglio	6
	☒ Particella	586
	☒ Subalterno	6

Confini Confini catastali appartamento

☒ Nord	giardino sub 33 (comune ai sub 4, 5 e 6)
☒ Sud	scala di accesso al sub 12
☒ Est	parte appartamento stesso condominio sub 3 parte cortile comune sub 34
☒ Ovest	altra proprietà

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ inferiore terrapieno
☒ superiore appartamento stesso condominio sub 12

Consistenza

☒ Rilievo
☒ Interno
☐ Solo esterno

☒ Diretto in loco ☐ Collaboratore

☒ Data del sopralluogo I sopralluogo il 12 gennaio 2022

☒ Desunto graficamente da:
☒ Planimetria catastale estratto mappa
☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

☒ SEL[563] - Superficie Esterna Lorda
☐ SIL[564] - Superficie Interna Lorda
☐ SIN[565] - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

		Superficie	Indice mercantile[566]		Totale
Superficie principale					
☒ Piano Terra	m^2	47,60	100 %	= m^2	47,60
Giardino sub 33 (comune al sub 4, 5 e 6)	m^2	(79,50/3)	10 %	= m^2	2,65

Superficie commerciale[567] **m^2 50,25**

Caratteristiche qualitative
Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

☒ Livello di piano[568] Piano Terra - Appartamento

☒ Ascensore[569]
☒ Presente
☐ Assente
☒ Vetustà dell'ascensore anno 2009

☒ N. servizi[570] 1
☒ W.c. 1
☒ Lavabo 1
☒ Bidet 1
☒ Doccia 1
☐ Vasca
☒ Vetustà del bagno anno 2009

Impianti in dotazione

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Riscaldamento	☒ Presente ☐ Assente Se presente indicare la tipologia ☐ Centralizzato ☒ Autonomo Alimentazione: ☐ metano ☒ gas ☐ olio combustibile ☐ elettrico ☐ pompa di calore ☐ biocombustibili ☐ teleriscaldamento Elementi radianti: ☒ radiatori: alluminio ☐ aria
☒ Condizionamento	☒ Presente ☐ Assente: Se presente indicare se ☒ Totale: 1 PREDISPOSIZIONE nel disimpegno
☒ Elettrico	☒ Presente: ad incasso ☐ Assente
☒ Idraulico	☒ Presente: A.C.S. ☐ Assente
☒ **Manutenzione fabbricato**[571]	☐ Minimo[572] ☒ Medio[573] ☐ Massimo[574]
☒ **Manutenzione unità immobiliare**[575]	☐ Minimo[576] ☒ Medio[577] ☐ Massimo[578]
☒ **Classe energetica**	☒ Classe energetica **E** 136,36 Kwh/m^2 anno, emesso in data

ASTE GIUDIZIARIE.it

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

17/01/2011 e SCADUTA in data 17/01/2021 con codice identificativo 17045-000008/11

☐ 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'immobile**[579]	☐ Minimo[580] ☒ Medio[581] ☐ Massimo[582]
☒ **Luminosità dell'immobile**[583]	☐ Minimo[584] ☒ Medio[585] ☐ Massimo[586]
☒ **Panoramicità dell'immobile**[587]	☐ Minimo[588] ☒ Medio[589] ☐ Massimo[590]
☒ **Funzionalità dell'immobile** [591]	☐ Minimo[592] ☒ Medio[593] ☐ Massimo[594]
☒ **Finiture dell'immobile**[595]	☐ Minimo[596] ☒ Medio[597] ☐ Massimo[598]

67. Audit documentale e Due Diligence lotto 9

67.1. Legittimità edilizia – urbanistica[599]

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 :

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Edificio ricostruito con: Permesso di Costruire n°40 del 19/07/2006, variante con DIA n°23 del 06/05/2009 e agibilità n°12 richiesta in data 06/07/2009.

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Permesso di Costruire n°40/06 del 19 luglio 2006 "Ricostruzione del fabbricato" e variante con Denuncia Inizio Attività n°23/2009 del 06 maggio 2009.

☒ Certificato Agibilità	☒ Presente. Richiesto in data 06 luglio 2009 con il n°12 e rilasciato per silenzio assenso ☐ Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Castrezzato
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 22/12/2021

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico	☒ PGT Vigente: Zona T.U.C.A. Tessuto urbano consolidato di antica formazione – Art. 13 delle NTA
☒ Convenzione Urbanistica	☒ No
☒ 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

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 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 alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (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:

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

☐ No,

☐ Si,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

67.2. Rispondenza catastale [600]

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 6 particella 586

☒ Sub. 6 categoria A/2 classe 3 consistenza 2,5 vani Sup. Catastale: Totale 51 mq
Rendita € 135,57

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)	20/12/2021

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

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 alla 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

67.3. Verifica della titolarità[601]

[redacted]

testamento olografo.

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio : [redacted]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

[redacted]

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

☒ 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

☒ Pesi
☒ No
☐ Si se Si quali

☒ Gravami
☒ No
☐ Si se Si quali

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

☒ Occupato locato:

☒ Tipo di contratto: contratto di locazione residenziale in cedolare secca
☒ €/anno: 3.600,00
☒ Rata: mensile di € 300,00
☒ Oneri accessori per spese condominiali: semestrali di € 120,00
☒ Durata in anni: 4 + 4
☒ Scadenza contratto: 31 ottobre 2025
☒ Registrazione contratto: Agenzia delle Entrate di Chiari in data 11 ottobre 2021 al n°4438 serie 3T

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
☒ Si
☐ No se No perchè

Il contratto di locazione è stato stipulato e registrato dopo l'atto di pignoramento e dopo la trascrizione effettuata in data 26 agosto 2021 pertanto non è opponibile all'acquirente.

68. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 9 [602]

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Per ridurre le spese condominiali è stato interrotto il funzionamento dell'ascensore nell'anno 2014, per poter utilizzare l'ascensore è necessario sostenere i costi per il collaudo e la stipula del contratto con la ditta per la verifica periodica dell'impianto, la stipula del contratto di manutenzione con ditta specializzata e la pratica di messa in esercizio agli enti competenti, inoltre è necessario sostenere gli eventuali costi per la sostituzione delle parti di ascensore per la messa in sicurezza dell'impianto (funi, batterie tampone, scheda gsm, etc.).
- Il certificato di prevenzione incendi per poter utilizzare le autorimesse risulta scaduto o non richiesto. Nella pratica edilizia è presente solo il parere di conformità antincendio con riferimento pratica VV.F. n°2394. E' necessario richiedere una "segnalazione di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio" ai sensi del D.P.R. 01/08/2011 n. 151, art. 4. Considerato che il parere di conformità era stato presentato nel 2009 utilizzando la vecchia normativa, molto probabilmente sarà necessario eseguire opere edilizie, acquistare attrezzature antincendio e cartellonistica al fine di poter ottemperare alla nuova normativa ed ottenere il certificato di prevenzione incendi.
- Nell'interrato è stata realizzata un'autorimessa abusiva, per sanare l'abuso è sufficiente rimuovere la basculante.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- L'onorario per presentare le pratiche presso gli enti competenti, i costi da sostenere per la realizzazione delle opere per la messa a norma delle autorimesse e della cantina comune al piano interrato, per la rimozione della basculante e per la rimessa in funzione dell'ascensore è di difficile quantificazione in quanto non si conosce l'entità delle opere da realizzare per la messa a norma del piano interrato e si stima in circa euro 3.500,00 per unità immobiliare.

69. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 9

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

70. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 9

-Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021
-Conferimento incarico: 02/12/2021
-Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022
-Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022
-Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022
-Verifica titolarità (archivio notarile): atto di identificazione catastale
-Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Castrezzato: I sopralluogo in data 12/01/2022
-Accesso atti Comune di Castrezzato: 22/12/2021
-Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

71. Analisi estimativa lotto 9

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 forzosa 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

"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 alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso[603] *(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

☐ MCA[604] con nr. __ comparabili

☐ Sistema di Stima[605]

☒ MCA + Sistema di Stima con nr. _3___ comparabili

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ Sistema di ripartizione[606]
☐ Analisi di regressione semplice[607] con nr. ____ dati campione
☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

☐ Finanziario[608]

☐ Capitalizzazione diretta[609]
☐ Capitalizzazione finanziaria[610]
☐ Analisi del flusso di cassa scontato[611]

☐ Dei costi [612]

72. Riepilogo dei valori di stima lotto 9

Per quanto concerne gli immobili identificati:

NCT Foglio 6 particella 586

☒ Sub. 4 categoria A/2 classe 3 consistenza 2,5 vani Sup. Catastale: Totale 45 mq
Rendita € 135,57.

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 52'000,00 diconsì Euro cinquantaduemila/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 9, viene quantificato in € 47'000,00 diconsi Euro quarantasettemila/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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 10 - APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO E AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento al primo piano e autorimessa al piano interrato, inseriti in un edificio in condominio dotato di ascensore (attualmente in stato di fermo per contenere le spese condominiali).
L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica nel contesto urbano dell'edificato con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è stato demolito e ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009.

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 7 – Appartamento al primo piano.**
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 29 - Autorimessa piano interrato

Intestazione: [redacted]

Quota di possesso **1/1**

Diritto di: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 93'500,00**
diconsi euro novantatremilacinquecento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 84'000,00**
diconsi euro ottantaquattromila/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado la recente ristrutturazione l'immobile necessita di interventi di manutenzione per rimuovere la muffa e correggere i ponti termici dovuti agli errori di coibentazione termica dell'immobile. La muffa è presente in quasi tutti gli appartamenti; l'apparamento stimato è un trilocale, la vicinanza al centro e ai servizi, la presenza dei balconi fruibili dal soggiorno e dalla camera rendono l'unità immobiliare di buona commerciabilità.
Attualmente il condominio è di un unico propretario, pertanto non è stata prestata particolare attenzione all'individuazione delle aree esterne come parti private e parti comuni al fine di ridurre gli spazi comuni. Le parti comuni dell'immobile, oltre al vano scala, all'accesso carraio e allo spazio di manovra delle auto nel piano interrato, sono le seguenti: il giardino verso via Circonvallazione Nord, i posti auto al piano terra con accesso da via Torri e la porzione di interrato individuato nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato come cantina comune ma attualmente utilizzata come posti auto interrati.

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 se No vedi pagina _____

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si AFFITTATO vedi pag. 193
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 193/194
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 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

73. Inquadramento dell'immobile lotto 10

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO[613]

Localizzazione[614]

☒ Provincia	:	Brescia (BS)
☒ Comune	:	Castrezzato CAP 25030
☐ Frazione	:	
☐ Località	:	
☐ Quartiere	:	
☒ Via/Piazza	:	Via Circonvallazione Nord
☒ Civico n.	:	n°9

Zona

☒ Urbana	☒ Centrale
	☐ Semicentrale
	☐ Periferica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Mappa geografica

☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile**[615]

☒ Residenziale
☐ Direzionale[616]
☐ Commerciale
☐ Turistico – ricettivo
☐ Industriale
☐ Artigianale
☐ Terziario[617]
☐ Sportiva
☐ Agricolo
☐ locali deposito

☒ **Tipologia immobiliare**[618]

☐ Terreno
☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:
☐ nuovo[619]
☐ ristrutturato[620]
☐ seminuovo[621]
☒ usato[622]
☐ rudere[623]

Indicare se l'immobile è
☐ indipendente
☒ in condominio

☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati**[624]

☐ fabbricato storico
☐ fabbricato singolo
☐ fabbricato in linea
☐ fabbricato rurale

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ fabbricato a schiera
☐ fabbricato bifamigliare
☒ fabbricato in condominio
☐ fabbricato a corte
☐ fabbricato a palazzina

☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari**[625]

☒ appartamento
☐ appartamento (attico)
☐ appartamento (loft[626])
☐ 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
☒ Struttura in elevazione	: Muratura in laterizio
☒ Solai	: Latero-cemento
☒ Copertura	: Tetto in legno con copertura in coppi o tegole in cotto
☒ Murature perimetrali	: Laterizio
☒ Divisori tra unità	: Laterizio
☒ Infissi esterni	: Serramenti in legno con doppio vetro e scuri in legno
☒ Infissi interni	: Legno tamburato cieco
☒ Pavimenti e rivestimenti	: Pavimento di tutti i locali con ceramica, nel bagno pavimentato e rivestito con ceramica
☒ Impianto riscaldamento	: Autonomo con termosifoni in alluminio
☒ Impianto climatizzazione	: Predisposizione nel disimpegno
☒ Impianto sanitario	: A.C.S. caldaia autonoma
☒ Impianto gas	: Cottura e riscaldamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Impianto elettrico	: Ad incasso a norma
☒ Finiture esterne	: Tinteggiatura
☒ N. totale piani	: 3 fuori terra oltre al sottotetto

☒ **Dimensione**[627] ☐ Piccola ☒ Media ☐ Grande

74. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 10

DATO IMMOBILIARE[628]

Descrizione sintetica dell'immobile staggito[629]: Appartamento al primo piano sito in Via Circonvallazione Nord, 9 a Castrezzato (BS) e autorimessa al piano interrato.

L'appartamento è un trilocale di circa cinquantanove metri quadrati e due balconi e si trova in un discreto stato di manutenzione e conservazione. L'edificio è stato ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009 e tutti gli appartamenti presentano problemi di muffa dovuti ad un errato o carente isolamento termico dell'involucro.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura dotato di balcone, disimpegno con la possibilità di posizionare un armadio, due camere di cui una dotata di balcone e bagno.

L'impianto termico è di tipo autonomo, alimentato con caldaia. 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 alluminio. I locali sono privi d'impianto di allarme. Vi è la predisposizione dell'impianto di climatizzazione con la possibilità di posizionare uno split nel disimpegno.

Tutti i locali sono pavimentati con la ceramica, il bagno è pavimentato e rivestito con ceramica.

L'altezza dei locali al piano terra è di 2,70 ml.

L'autorimessa è al piano interrato e risulta accessibile dalla rampa da via Circonvallazione Nord. La muratura portante è in calcestruzzo armato, il solaio del piano interrato è di tipo "Predalles" a vista, le pareti tra le autorimesse sono in prismi a vista e il pavimento è in battuto in cemento. L'autorimessa ha una superficie di circa 30,30 mq ed ha un'altezza di circa 2,40 ml.

L'accesso all'appartamento al primo piano avviene tramite il vano scale comune a tutti gli appartamenti oppure tramite l'ascensore (attualmente in stato di fermo), l'accesso pedonale alle autorimesse avviene dal vano scala.

Identificazione catastale[630]

☒ Comune Censuario	Castrezzato (BS)	
☒ Tipologia Catasto	☐ Terreni ☒ Fabbricati	
☒ Identificativo Appartamento	☒ Sezione ☒ Foglio ☒ Particella ☒ Subalterno	NCT 6 586 7
☒ Identificativo Autorimessa	☒ Sezione ☒ Foglio ☒ Particella ☒ Subalterno	NCT 6 586 29

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Confini

Confini catastali appartamento

☒ Nord	giardino condominiale sub 34 verso via Circonvallazione Nord
☒ Sud	vano scala comune sub 34
☒ Est	giardino condominiale sub 34
☒ Ovest	appartamento stesso condominio sub 11
☒ inferiore	appartamento stesso condominio sub 1
☒ superiore	appartamento stesso condominio sub 13

Confini

Confini catastali autorimessa

☒ Nord	corsello sub 34
☒ Sud	terrapieno
☒ Est	autorimessa stesso condominio sub 28
☒ Ovest	vano scala comune sub 34
☒ inferiore	terrapieno
☒ superiore	appartamento stesso condominio sub 2

Consistenza

☒ Rilievo	☒ Interno ☐ Solo esterno
☒ Diretto in loco	☐ Collaboratore
☒ Data del sopralluogo	I sopralluogo il 12 gennaio 2022
☒ Desunto graficamente da:	☒ Planimetria catastale estratto mappa ☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo) ☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

☒ SEL[631]	- Superficie Esterna Lorda
☐ SIL[632]	- Superficie Interna Lorda
☐ SIN[633]	- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

		Superficie	Indice mercantile[634]		Totale
Superficie principale					
☒ Primo Piano	m^2	68,00	100 %	= m^2	68,00
Superficie secondarie					
Balconi	m^2	10,20	35 %	= m^2	3,57
☒ Autorimessa	m^2	33,00	50 %	= m^2	16,50
Superficie commerciale[635]					**m^2 88,07**

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caratteristiche qualitative
Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

☒ Livello di piano[636]	Primo Piano - Appartamento Piano Interrato - Autorimessa
☒ Ascensore[637]	☒ Presente ☐ Assente ☒ Vetustà dell'ascensore anno 2009
☒ N. servizi[638] 1	☒ W.c. 1 ☒ Lavabo 1 ☒ Bidet 1 ☒ Doccia 1 ☐ Vasca ☒ Vetustà del bagno anno 2009

Impianti in dotazione

☒ Riscaldamento	☒ Presente ☐ Assente Se presente indicare la tipologia ☐ Centralizzato ☒ Autonomo Alimentazione: ☐ metano ☒ gas ☐ olio combustibile ☐ elettrico ☐ pompa di calore ☐ biocombustibili ☐ teleriscaldamento Elementi radianti: ☒ radiatori: alluminio ☐ aria
☒ Condizionamento	☒ Presente ☐ Assente: Se presente indicare se ☒ Totale: 1 PREDISPOSIZIONE nel disimpegno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

☒ Elettrico	☒ Presente: ad incasso ☐ Assente
☒ Idraulico	☒ Presente: A.C.S. ☐ Assente
☒ **Manutenzione fabbricato**[639]	☐ Minimo[640] ☒ Medio[641] ☐ Massimo[642]
☒ **Manutenzione unità immobiliare**[643]	☐ Minimo[644] ☒ Medio[645] ☐ Massimo[646]
☒ **Classe energetica**	☒ Classe energetica **C** 66,71 Kwh/m^2 anno, emesso in data 17/01/2011 e SCADUTA in data 17/01/2021 con codice identificativo 17045-000009/11 ☐ 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'immobile**[647]	☐ Minimo[648] ☒ Medio[649] ☐ Massimo[650]
☒ **Luminosità dell'immobile**[651]	☐ Minimo[652] ☒ Medio[653] ☐ Massimo[654]
☒ **Panoramicità dell'immobile**[655]	☐ Minimo[656] ☒ Medio[657] ☐ Massimo[658]
☒ **Funzionalità dell'immobile** [659]	☐ Minimo[660] ☒ Medio[661] ☐ Massimo[662]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ **Finiture dell'immobile**[663]	☐ Minimo[664] ☒ Medio[665] ☐ Massimo[666]

75. Audit documentale e Due Diligence lotto 10

75.1. Legittimità edilizia – urbanistica[667]

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 :

☒ Edificio ricostruito con: Permesso di Costruire n°40 del 19/07/2006, variante con DIA n°23 del 06/05/2009 e agibilità n°12 richiesta in data 06/07/2009.

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Permesso di Costruire n°40/06 del 19 luglio 2006 "Ricostruzione del fabbricato" e variante con Denuncia Inizio Attività n°23/2009 del 06 maggio 2009.

☒ Certificato Agibilità	☒ Presente. Richiesto in data 06 luglio 2009 con il n°12 e rilasciato per silenzio assenso ☐ Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Castrezzato
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 22/12/2021

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico	☒ PGT Vigente: Zona T.U.C.A. Tessuto urbano consolidato di antica formazione – Art. 13 delle NTA
☒ Convenzione Urbanistica	☒ No
☒ Cessioni diritti edificatori	☒ No ☐ Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

☒ Vincoli urbanistici	☒ No

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		☐ Si se Si quali
☒ Vincoli ambientali		☒ No
		☐ Si se Si quali
☒ Vincoli paesaggistici		☒ No
		☐ Si se Si quali

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 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 alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (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:

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

☐ No, perchè

☐ Si,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

75.2. Rispondenza catastale [668]

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 6 particella 586

☒ Sub. 7 categoria A/2 classe 3 consistenza 3,5 vani Sup. Catastale: Totale 72 mq
Rendita € 189,80

☒ Sub. 29 categoria C/6 classe 3 consistenza 30 mq Sup. Catastale: Totale 34 mq
Rendita € 57,33

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)	20/12/2021

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 alla 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

75.3. Verifica della titolarità[669]

[redacted] **testamento olografo.**

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio : [redacted]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

[redacted]

☒ Quota di proprietà	☒ Intera [1/1] ☐ Parte: indicare la quota [/]
☒ 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
☒ Pesi	☒ No ☐ Si se Si quali
☒ Gravami	☒ No ☐ Si se Si quali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

☒ Occupato locato:

☒ Tipo di contratto: contratto di locazione residenziale in cedolare secca
☒ €/anno: 4.200,00
☒ Rata: mensile di € 350,00
☒ Oneri accessori per spese condominiali: semestrali di € 120,00
☒ Durata in anni: 4 + 4
☒ Scadenza contratto: 31 maggio 2022
☒ Registrazione contratto: Agenzia delle Entrate di Chiari in data 12 giugno 2014 al n°1407 serie 3T

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
☒ Si
☐ No se No perchè

Nel contratto di locazione non è indicato il subalterno n°29, pertanto l'inquilina utilizza l'autorimessa senza titolo.

76. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 10 [670]

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Per ridurre le spese condominiali è stato interrotto il funzionamento dell'ascensore nell'anno 2014, per poter utilizzare l'ascensore è necessario sostenere i costi per il collaudo e la stipula del contratto con la ditta per la verifica periodica dell'impianto, la stipula del contratto di manutenzione con ditta specializzata e la pratica di messa in esercizio agli enti competenti, inoltre è necessario sostenere gli eventuali costi per la sostituzione delle parti di ascensore per la messa in sicurezza dell'impianto (funi, batterie tampone, scheda gsm, etc.).
- Il certificato di prevenzione incendi per poter utilizzare le autorimesse risulta scaduto o non richiesto. Nella pratica edilizia è presente solo il parere di conformità antincendio con riferimento pratica VV.F. n°2394. E' necessario richiedere una "segnalazione di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio" ai sensi del D.P.R. 01/08/2011 n. 151, art. 4. Considerato che il parere di conformità era stato presentato nel 2009 utilizzando la vecchia normativa, molto probabilmente sarà necessario eseguire opere edilizie, acquistare attrezzature antincendio e cartellonistica al fine di poter ottemperare alla nuova normativa ed ottenere il certificato di prevenzione incendi.
- Nell'interrato è stata realizzata un'autorimessa abusiva, per sanare l'abuso è sufficiente rimuovere la basculante.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- L'onorario per presentare le pratiche presso gli enti competenti, i costi da sostenere per la realizzazione delle opere per la messa a norma delle autorimesse e della cantina comune al piano interrato, per la rimozione della basculante e per la rimessa in funzione dell'ascensore è di difficile quantificazione in quanto non si conosce l'entità delle opere da realizzare per la messa a norma del piano interrato e si stima in circa euro 3.500,00 per unità immobiliare.

77. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 10

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

78. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 10

-Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021
-Conferimento incarico: 02/12/2021
-Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022
-Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022
-Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022
-Verifica titolarità (archivio notarile): atto di identificazione catastale
-Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Castrezzato: I sopralluogo in data 12/01/2022
-Accesso atti Comune di Castrezzato: 22/12/2021
-Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

79. Analisi estimativa lotto 10

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 forzosa 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso[671] *(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

☐ MCA[672] con nr. __ comparabili

☐ Sistema di Stima[673]

☒ MCA + Sistema di Stima con nr. _3___ comparabili

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ Sistema di ripartizione[674]
☐ Analisi di regressione semplice[675] con nr. ____ dati campione
☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

☐ Finanziario[676]

☐ Capitalizzazione diretta[677]
☐ Capitalizzazione finanziaria[678]
☐ Analisi del flusso di cassa scontato[679]

☐ Dei costi [680]

80. Riepilogo dei valori di stima lotto 10

Per quanto concerne gli immobili identificati:

NCT Foglio 6 particella 586

☒ Sub. 7 categoria A/2 classe 3 consistenza 3,5 vani Sup. Catastale: Totale 72 mq
Rendita € 189,80.

☒ Sub. 29 categoria C/6 classe 3 consistenza 30 mq Sup. Catastale: Totale 34 mq
Rendita € 57,33

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 93'500,00 diconsì Euro novantatremilacinquecento/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 10, viene quantificato in € 84'000,00 diconsi Euro ottantaquattromila/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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 11 - APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO, CANTINA E AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento al primo piano, cantina e autorimessa al piano interrato, inseriti in un edificio in condominio dotato di ascensore (attualmente in stato di fermo per contenere le spese condominiali).
L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica nel contesto urbano dell'edificato con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è stato demolito e ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009.

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 8 – Appartamento al primo piano.**
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 21 - Cantina piano interrato
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 27 - Autorimessa piano interrato

Intestazione: [redacted]

Quota di possesso **1/1**

Diritto di: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 91'500,00**
diconsi euro novantunomilacinquecento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 82'500,00**
diconsi euro ottantaduemilacinquecento/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado la recente ristrutturazione l'immobile necessita di interventi di manutenzione per rimuovere la muffa e correggere i ponti termici dovuti agli errori di coibentazione termica dell'immobile. La muffa è presente in quasi tutti gli appartamenti; l'apparamento stimato è un trilocale, la vicinanza al centro e ai servizi, la presenza del balcone fruibile dal soggiorno rendono l'unità immobiliare di buona commerciabilità.
Attualmente il condominio è di un unico propretario, pertanto non è stata prestata particolare attenzione all'individuazione delle aree esterne come parti private e parti comuni al fine di ridurre gli spazi comuni. Le parti comuni dell'immobile, oltre al vano scala, all'accesso carraio e allo spazio di manovra delle auto nel piano interrato, sono le seguenti: il giardino verso via Circonvallazione Nord, i posti auto al piano terra con accesso da via Torri e la porzione di interrato individuato nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato come cantina comune ma attualmente utilizzata come posti auto interrati.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☐ Si ☒ No se No vedi pagina 207

Conformità catastale ☒ Si ☐ No se No vedi pagina

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☐ No ☒ Si se Si AFFITTATO vedi pag. 211

Spese condominiali arretrate ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 211/212

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 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

81. Inquadramento dell'immobile lotto 11

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO[681]

Localizzazione[682]

☒ Provincia	:	Brescia (BS)
☒ Comune	:	Castrezzato CAP 25030
☐ Frazione	:	
☐ Località	:	
☐ Quartiere	:	
☒ Via/Piazza	:	Via Circonvallazione Nord
☒ Civico n.	:	n°9

Zona

☒ Urbana

☒ Centrale

☐ Semicentrale

☐ Periferica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Mappa geografica

☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile**[683]

☒ Residenziale
☐ Direzionale[684]
☐ Commerciale
☐ Turistico – ricettivo
☐ Industriale
☐ Artigianale
☐ Terziario[685]
☐ Sportiva
☐ Agricolo
☐ locali deposito

☒ **Tipologia immobiliare**[686]

☐ Terreno
☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:
☐ nuovo[687]
☐ ristrutturato[688]
☐ seminuovo[689]
☒ usato[690]
☐ rudere[691]

Indicare se l'immobile è
☐ indipendente
☒ in condominio

☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati**[692]

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ fabbricato bifamigliare
☒ fabbricato in condominio
☐ fabbricato a corte
☐ fabbricato a palazzina

☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari**[693]

☒ appartamento
☐ appartamento (attico)
☐ appartamento (loft[694])
☐ 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
☒ Struttura in elevazione	: Muratura in laterizio
☒ Solai	: Latero-cemento
☒ Copertura	: Tetto in legno con copertura in coppi o tegole in cotto
☒ Murature perimetrali	: Laterizio
☒ Divisori tra unità	: Laterizio
☒ Infissi esterni	: Serramenti in legno con doppio vetro e scuri in legno
☒ Infissi interni	: Legno tamburato cieco
☒ Pavimenti e rivestimenti	: Pavimento di tutti i locali con ceramica, nel bagno pavimentato e rivestito con ceramica
☒ Impianto riscaldamento	: Autonomo con termosifoni in alluminio
☒ Impianto climatizzazione	: Predisposizione nel disimpegno
☒ Impianto sanitario	: A.C.S. caldaia autonoma
☒ Impianto gas	: Cottura e riscaldamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Impianto elettrico	: Ad incasso a norma
☒ Finiture esterne	: Tinteggiatura
☒ N. totale piani	: 3 fuori terra oltre al sottotetto

☒ **Dimensione**[695] ☐ Piccola ☒ Media ☐ Grande

82. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 11

DATO IMMOBILIARE[696]

Descrizione sintetica dell'immobile staggito[697]: Appartamento al primo piano sito in Via Circonvallazione Nord, 9 a Castrezzato (BS), cantina e autorimessa al piano interrato.

L'appartamento è un trilocale di circa sessantatrè metri quadrati e un balcone e si trova in un discreto stato di manutenzione e conservazione. L'edificio è stato ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009 e tutti gli appartamenti presentano problemi di muffa dovuti ad un errato o carente isolamento termico dell'involucro.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura dotato di balcone, disimpegno, due camere e servizio igienico.

L'impianto termico è di tipo autonomo, alimentato con caldaia. 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 alluminio. I locali sono privi d'impianto di allarme. Vi è la predisposizione dell'impianto di climatizzazione con la possibilità di posizionare uno split nel disimpegno.

Tutti i locali sono pavimentati con la ceramica, il bagno è pavimentato e rivestito con ceramica.

L'altezza dei locali al piano terra è di 2,70 ml.

L'autorimessa è al piano interrato e risulta accessibile dalla rampa da via Circonvallazione Nord. La muratura portante è in calcestruzzo armato, il solaio del piano interrato è di tipo "Predalles" a vista, le pareti tra le autorimesse sono in prismi a vista e il pavimento è in battuto in cemento. L'autorimessa ha una superficie di circa 21,00 mq ed ha un'altezza di circa 2,40 ml.

L'autorimessa presenta problemi di infiltrazione dal solaio a contatto con il giardino pensile dovuti ad una errata posa della guaina impermeabilizzante del solaio. L'infiltrazione non permette l'utilizzo dell'autorimessa per il parcamento delle autovetture in quanto il percolamento rovina la carrozzeria delle autovetture.

La cantina è al piano interrato e risulta accessibile dalla scala condominiale. La muratura portante è in calcestruzzo armato, il solaio del piano interrato è di tipo "Predalles" a vista, le pareti tra le cantine sono in prismi a vista e il pavimento è in battuto in cemento. La cantina ha una superficie di circa 5,80 mq ed ha un'altezza di circa 2.40 ml.

L'accesso all'appartamento al primo piano, alla cantina e l'accesso pedonale all'autorimessa avviene tramite il vano scale comune a tutti gli appartamenti oppure tramite l'ascensore (attualmente in stato di fermo).

Identificazione catastale[698]

☒ Comune Censuario	Castrezzato (BS)	
☒ Tipologia Catasto	☐ Terreni ☒ Fabbricati	
☒ Identificativo Appartamento	☒ Sezione ☒ Foglio ☒ Particella	NCT 6 586

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	☒ Subalterno	8
☒ Identificativo Cantina	☒ Sezione	NCT
	☒ Foglio	6
	☒ Particella	586
	☒ Subalterno	21
☒ Identificativo Autorimessa	☒ Sezione	NCT
	☒ Foglio	6
	☒ Particella	586
	☒ Subalterno	27

Confini Confini catastali appartamento

☒ Nord	giardino condominiale sub 34 verso via Circonvallazione Nord
☒ Sud	posti auto vano via Torri sub 34
☒ Est	altra proprietà
☒ Ovest	vano scala comune sub 34
☒ inferiore	appartamento stesso condominio sub 2
☒ superiore	copertura

Confini Confini catastali cantina

☒ Nord	vano scala comune sub 34
☒ Sud	cantina stesso condominio sub 20
☒ Est	disimpegno di accesso alle cantine sub 34
☒ Ovest	cantina comune sub 34
☒ inferiore	terrapieno
☒ superiore	appartamento stesso condominio sub 3

Confini Confini catastali autorimessa

☒ Nord	terrapieno
☒ Sud	corsello sub 34
☒ Est	terrapieno
☒ Ovest	autorimessa stesso condominio sub 26
☒ inferiore	terrapieno
☒ superiore	giardino pensile sub 34

Consistenza

☒ Rilievo	☒ Interno
	☐ Solo esterno
☒ Diretto in loco	☐ Collaboratore
☒ Data del sopralluogo	III sopralluogo il 21 marzo 2022

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Desunto graficamente da:

☒ Planimetria catastale estratto mappa
☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

☒ SEL[699] - Superficie Esterna Lorda
☐ SIL[700] - Superficie Interna Lorda
☐ SIN[701] - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

		Superficie	Indice mercantile[702]		Totale
Superficie principale					
☒ Primo Piano	m^2	72,50	100 %	= m^2	72,50
Superficie secondarie					
Balconi	m^2	5,30	35 %	= m^2	1,85
☒ Cantina	m^2	6,80	50 %	= m^2	3,40
☒ Autorimessa	m^2	24,30	50 %	= m^2	12,15
Superficie commerciale[703]					**m^2 89,90**

Caratteristiche qualitative
Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

☒ Livello di piano[704]
Primo Piano - Appartamento
Piano Interrato - Cantina
Piano Interrato - Autorimessa

☒ Ascensore[705]
☒ Presente
☐ Assente
☒ Vetustà dell'ascensore anno 2009

☒ N. servizi[706] 1
☒ W.c. 1
☒ Lavabo 1
☒ Bidet 1
☒ Doccia 1
☐ Vasca
☒ Vetustà del bagno anno 2009

Impianti in dotazione

☒ Riscaldamento
☒ Presente
☐ Assente

Se presente indicare la tipologia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ Centralizzato
☒ Autonomo

Alimentazione:
☐ metano
☒ gas
☐ olio combustibile
☐ elettrico
☐ pompa di calore
☐ biocombustibili
☐ teleriscaldamento

Elementi radianti:
☒ radiatori: alluminio
☐ aria

☒ Condizionamento

☒ Presente
☐ Assente:

Se presente indicare se
☒ Totale: 1 PREDISPOSIZIONE nel disimpegno

☒ Elettrico

☒ Presente: ad incasso
☐ Assente

☒ Idraulico

☒ Presente: A.C.S.
☐ Assente

☒ **Manutenzione fabbricato**[707]

☐ Minimo[708]
☒ Medio[709]
☐ Massimo[710]

☒ **Manutenzione unità immobiliare**[711]

☐ Minimo[712]
☒ Medio[713]
☐ Massimo[714]

☒ **Classe energetica**

☒ Classe energetica **E** 119,27 Kwh/m^2 anno, emesso in data 17/01/2011 e SCADUTA in data 17/01/2021 con codice identificativo 17045-000010/11
☐ Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

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

☒ **Esposizione prevalente dell'immobile**[715]	☐ Minimo[716] ☒ Medio[717] ☐ Massimo[718]
☒ **Luminosità dell'immobile**[719]	☐ Minimo[720] ☒ Medio[721] ☐ Massimo[722]
☒ **Panoramicità dell'immobile**[723]	☐ Minimo[724] ☒ Medio[725] ☐ Massimo[726]
☒ **Funzionalità dell'immobile** [727]	☐ Minimo[728] ☒ Medio[729] ☐ Massimo[730]
☒ **Finiture dell'immobile**[731]	☐ Minimo[732] ☒ Medio[733] ☐ Massimo[734]

83. Audit documentale e Due Diligence lotto 11

83.1. Legittimità edilizia – urbanistica[735]

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 :

☒ Edificio ricostruito con: Permesso di Costruire n°40 del 19/07/2006, variante con DIA n°23 del 06/05/2009 e agibilità n°12 richiesta in data 06/07/2009.

Titoli autorizzativi esaminati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Permesso di Costruire n°40/06 del 19 luglio 2006 "Ricostruzione del fabbricato" e variante con Denuncia Inizio Attività n°23/2009 del 06 maggio 2009.

☒ Certificato Agibilità	☒ Presente. Richiesto in data 06 luglio 2009 con il n°12 e rilasciato per silenzio assenso ☐ Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Castrezzato
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 22/12/2021

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico	☒ PGT Vigente: Zona T.U.C.A. Tessuto urbano consolidato di antica formazione – Art. 13 delle NTA
☒ Convenzione Urbanistica	☒ No
☒ 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

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 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 alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (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: nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato nella camere era prevista la realizzazione della porta finestra, mentre dal sopralluogo ho rilevato che è stata realizzata la finestra.

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

☐ No,

☒ Si, tratta di modifiche di piccola entità che non aumentano la volumetria e la superficie lorda di pavimento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

83.2. Rispondenza catastale [736]

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 6 particella 586

☒ Sub. 8 categoria A/2 classe 3 consistenza 4,5 vani Sup. Catastale: Totale 75 mq
Rendita € 244,03

☒ Sub. 21 categoria C/2 classe 3 consistenza 6 mq Sup. Catastale: Totale 6 mq
Rendita € 6,71

☒ Sub. 27 categoria C/6 classe 3 consistenza 20 mq Sup. Catastale: Totale 24 mq
Rendita € 38,22

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)	20/12/2021

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 alla 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

83.3. Verifica della titolarità[737]

[redacted]

testamento olografo.

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio : [redacted]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

[redacted]

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

☒ 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

☒ Pesi
☒ No
☐ Si se Si quali

☒ Gravami
☒ No
☐ Si se Si quali

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

☒ Occupato locato:

☒ Tipo di contratto: contratto di locazione residenziale in cedolare secca
☒ €/anno: 4.200,00
☒ Rata: mensile di € 350,00
☒ Oneri accessori per spese condominiali: semestrali di € 120,00 con riserva di conguaglio a fine anno
☒ Durata in anni: 4 + 4
☒ Scadenza contratto: 31 ottobre 2025
☒ Registrazione contratto: Agenzia delle Entrate di Chiari in data 8 novembre 2021 al n°4892 serie 3T

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
☒ Si
☐ No se No perchè

Nel contratto di locazione non è indicato il subalterno n°21, pertanto l'inquilina utilizza la cantina senza titolo.

Il contratto di locazione è stato stipulato e registrato dopo l'atto di pignoramento e dopo la trascrizione effettuata in data 26 agosto 2021 pertanto non è opponibile all'acquirente.

84. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 11 [738]

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Per ridurre le spese condominiali è stato interrotto il funzionamento dell'ascensore nell'anno 2014, per poter utilizzare l'ascensore è necessario sostenere i costi per il collaudo e la stipula del contratto con la ditta per la verifica periodica dell'impianto, la stipula del contratto di manutenzione con ditta specializzata e la pratica di messa in esercizio agli enti competenti, inoltre è necessario sostenere gli eventuali costi per la sostituzione delle parti di ascensore per la messa in sicurezza dell'impianto (funi, batterie tampone, scheda gsm, etc.).
- Il certificato di prevenzione incendi per poter utilizzare le autorimesse risulta scaduto o non richiesto. Nella pratica edilizia è presente solo il parere di conformità antincendio con riferimento pratica VV.F. n°2394. E' necessario richiedere una "segnalazione di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio" ai sensi del D.P.R. 01/08/2011 n. 151, art. 4. Considerato che il parere di conformità era stato presentato nel 2009 utilizzando la vecchia normativa, molto probabilmente sarà necessario

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

eseguire opere edilizie, acquistare attrezzature antincendio e cartellonistica al fine di poter ottemperare alla nuova normativa ed ottenere il certificato di prevenzione incendi.

- Nell'interrato è stata realizzata un'autorimessa abusiva, per sanare l'abuso è sufficiente rimuovere la basculante.

- L'onorario per presentare le pratiche presso gli enti competenti, i costi da sostenere per la realizzazione delle opere per la messa a norma delle autorimesse e della cantina comune al piano interrato, per la rimozione della basculante e per la rimessa in funzione dell'ascensore è di difficile quantificazione in quanto non si conosce l'entità delle opere da realizzare per la messa a norma del piano interrato e si stima in circa euro 3.500,00 per unità immobiliare.

- Onorario per la pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare le opere difformi rispetto al progetto presentato comprensivo delle sanzioni ammonta a circa € 4.000,00.

85. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 11

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

86. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 11

-Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021
-Conferimento incarico: 02/12/2021
-Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022
-Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022
-Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022
-Verifica titolarità (archivio notarile): atto di identificazione catastale
-Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Castrezzato: III sopralluogo in data 21/03/2022
-Accesso atti Comune di Castrezzato: 22/12/2021
-Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

87. Analisi estimativa lotto 11

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 forzosa 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 alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso[739] *(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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

☒ Metodo del confronto

☐ MCA[740] con nr. __ comparabili
☐ Sistema di Stima[741]

☒ MCA + Sistema di Stima con nr. _3___ comparabili

☐ Sistema di ripartizione[742]
☐ Analisi di regressione semplice[743] con nr. ____ dati campione
☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

☐ Finanziario[744]

☐ Capitalizzazione diretta[745]
☐ Capitalizzazione finanziaria[746]
☐ Analisi del flusso di cassa scontato[747]

☐ Dei costi [748]

88. Riepilogo dei valori di stima lotto 11

Per quanto concerne gli immobili identificati:

NCT Foglio 6 particella 586

☒ Sub. 8 categoria A/2 classe 3 consistenza 4,5 vani Sup. Catastale: Totale 75 mq
Rendita € 244,03.

☒ Sub. 21 categoria C/2 classe 3 consistenza 5 mq Sup. Catastale: Totale 6 mq
Rendita € 6,71.

☒ Sub. 27 categoria C/6 classe 3 consistenza 20 mq Sup. Catastale: Totale 24 mq
Rendita € 38,22

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 91'500,00 diconsì Euro novantunomilacinquecento/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 11, viene quantificato in € 82'500,00 diconsi Euro ottantaduemilacinquecento/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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 12 - APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO, CANTINA E AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento al primo piano, cantina e autorimessa al piano interrato, inseriti in un edificio in condominio dotato di ascensore (attualmente in stato di fermo per contenere le spese condominiali).
L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica nel contesto urbano dell'edificato con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è stato demolito e ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009.

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 9 – Appartamento al primo piano.**
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 19 - Cantina piano interrato
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 30 - Autorimessa piano interrato

Intestazione: [redacted]

Quota di possesso **1/1**

Diritto di: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 84'000,00**
diconsi euro ottantaquattromila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 75'500,00**
diconsi euro settantacinquemilacinquecento/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado la recente ristrutturazione l'immobile necessita di interventi di manutenzione per rimuovere la muffa e correggere i ponti termici dovuti agli errori di coibentazione termica dell'immobile. La muffa è presente in quasi tutti gli appartamenti; l'apparamento stimato è un trilocale, la vicinanza al centro e ai servizi, la presenza del balcone fruibile dal soggiorno rendono l'unità immobiliare di buona commerciabilità.
Attualmente il condominio è di un unico propretario, pertanto non è stata prestata particolare attenzione all'individuazione delle aree esterne come parti private e parti comuni al fine di ridurre gli spazi comuni. Le parti comuni dell'immobile, oltre al vano scala, all'accesso carraio e allo spazio di manovra delle auto nel piano interrato, sono le seguenti: il giardino verso via Circonvallazione Nord, i posti auto al piano terra con accesso da via Torri e la porzione di interrato individuato nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato come cantina comune ma attualmente utilizzata come posti auto interrati.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☐ Si ☒ No se No vedi pagina 225

Conformità catastale ☒ Si ☐ No se No vedi pagina

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Conformità titolarità	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si AFFITTATO vedi pag. 229
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 229/230
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 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

89. Inquadramento dell'immobile lotto 12

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO[749]

Localizzazione [750]

☒ Provincia	:	Brescia (BS)
☒ Comune	:	Castrezzato CAP 25030
☐ Frazione	:	
☐ Località	:	
☐ Quartiere	:	
☒ Via/Piazza	:	Via Circonvallazione Nord
☒ Civico n.	:	n°9

Zona

☒ Urbana	☒ Centrale
	☐ Semicentrale
	☐ Periferica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Mappa geografica

☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile**[751]

☒ Residenziale
☐ Direzionale[752]
☐ Commerciale
☐ Turistico – ricettivo
☐ Industriale
☐ Artigianale
☐ Terziario[753]
☐ Sportiva
☐ Agricolo
☐ locali deposito

☒ **Tipologia immobiliare**[754]

☐ Terreno
☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:
☐ nuovo[755]
☐ ristrutturato[756]
☐ seminuovo[757]
☒ usato[758]
☐ rudere[759]

Indicare se l'immobile è
☐ indipendente
☒ in condominio

☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati**[760]

☐ fabbricato storico
☐ fabbricato singolo
☐ fabbricato in linea
☐ fabbricato rurale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ fabbricato a schiera
☐ fabbricato bifamigliare
☒ fabbricato in condominio
☐ fabbricato a corte
☐ fabbricato a palazzina

☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari**[761]

☒ appartamento
☐ appartamento (attico)
☐ appartamento (loft[762])
☐ 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
☒ Struttura in elevazione	: Muratura in laterizio
☒ Solai	: Latero-cemento
☒ Copertura	: Tetto in legno con copertura in coppi o tegole in cotto
☒ Murature perimetrali	: Laterizio
☒ Divisori tra unità	: Laterizio
☒ Infissi esterni	: Serramenti in legno con doppio vetro e scuri in legno
☒ Infissi interni	: Legno tamburato cieco
☒ Pavimenti e rivestimenti	: Pavimento di tutti i locali con ceramica, nel bagno pavimentato e rivestito con ceramica
☒ Impianto riscaldamento	: Autonomo con termosifoni in alluminio
☒ Impianto climatizzazione	: Predisposizione nel disimpegno
☒ Impianto sanitario	: A.C.S. caldaia autonoma
☒ Impianto gas	: Cottura e riscaldamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Impianto elettrico	: Ad incasso a norma
☒ Finiture esterne	: Tinteggiatura
☒ N. totale piani	: 3 fuori terra oltre al sottotetto

☒ **Dimensione**[763] ☐ Piccola ☒ Media ☐ Grande

90. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 12

DATO IMMOBILIARE[764]

Descrizione sintetica dell'immobile staggito[765]: Appartamento al primo piano sito in Via Circonvallazione Nord, 9 a Castrezzato (BS), cantina e autorimessa al piano interrato.

L'appartamento è un trilocale di circa sessantuno metri quadrati e un balcone e si trova in un discreto stato di manutenzione e conservazione. L'edificio è stato ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009 e tutti gli appartamenti presentano problemi di muffa dovuti ad un errato o carente isolamento termico dell'involucro.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura dotato di balcone, disimpegno, due camere e servizio igienico.

L'impianto termico è di tipo autonomo, alimentato con caldaia. 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 alluminio. I locali sono privi d'impianto di allarme. Vi è la predisposizione dell'impianto di climatizzazione con la possibilità di posizionare uno split nel disimpegno.

Tutti i locali sono pavimentati con la ceramica, il bagno è pavimentato e rivestito con ceramica.

L'altezza dei locali al piano terra è di 2,70 ml.

L'autorimessa è al piano interrato e risulta accessibile dalla rampa da via Circonvallazione Nord. La muratura portante è in calcestruzzo armato, il solaio del piano interrato è di tipo "Predalles" a vista, le pareti tra le autorimesse sono in prismi a vista e il pavimento è in battuto in cemento. L'autorimessa ha una superficie di circa 13,60 mq ed ha un'altezza di circa 2,40 ml.

La cantina è al piano interrato e risulta accessibile dalla scala condominiale. La muratura portante è in calcestruzzo armato, il solaio del piano interrato è di tipo "Predalles" a vista, le pareti tra le cantine sono in prismi a vista e il pavimento è in battuto in cemento. La cantina ha una superficie di circa 5,30 mq ed ha un'altezza di circa 2.40 ml.

L'accesso all'appartamento al primo piano, alla cantina e l'accesso pedonale all'autorimessa avviene tramite il vano scale comune a tutti gli appartamenti oppure tramite l'ascensore (attualmente in stato di fermo).

Identificazione catastale[766]

☒ Comune Censuario	Castrezzato (BS)	
☒ Tipologia Catasto	☐ Terreni ☒ Fabbricati	
☒ Identificativo Appartamento	☒ Sezione ☒ Foglio ☒ Particella ☒ Subalterno	NCT 6 586 9
☒ Identificativo Cantina	☒ Sezione ☒ Foglio	NCT 6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	☒ Particella	586
	☒ Subalterno	19
☒ Identificativo Autorimessa	☒ Sezione	NCT
	☒ Foglio	6
	☒ Particella	586
	☒ Subalterno	30

Confini Confini catastali appartamento

☒ Nord	parte vano scala comune sub 34, parte appartamento stesso condominio sub 10
☒ Sud	posti auto via Torri sub 34
☒ Est	parte appartamento stesso condominio sub 8, parte posti auto via Torri sub 34
☒ Ovest	parte appartamento stesso condominio sub 10, parte appartamento stesso condominio sub 12
☒ inferiore	appartamento stesso condominio sub 3
☒ superiore	appartamento stesso condominio sub 14

Confini Confini catastali cantina

☒ Nord	cantina stesso condominio sub 20
☒ Sud	cantina stesso condominio sub 18
☒ Est	disimpegno di accesso alle cantine sub 34
☒ Ovest	cantina comune sub 34
☒ inferiore	terrapieno
☒ superiore	appartamento stesso condominio sub 3

Confini Confini catastali autorimessa

☒ Nord	corsello sub 34
☒ Sud	cantina comune sub 34
☒ Est	vano scala sub 34
☒ Ovest	autorimessa stesso condominio sub 31
☒ inferiore	terrapieno
☒ superiore	appartamento stesso condominio sub 4

Consistenza

☒ Rilievo	☒ Interno
	☐ Solo esterno
☒ Diretto in loco	☐ Collaboratore
☒ Data del sopralluogo	I sopralluogo il 12 gennaio 2022
☒ Desunto graficamente da:	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Planimetria catastale estratto mappa
☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

☒ SEL[767] - Superficie Esterna Lorda
☐ SIL[768] - Superficie Interna Lorda
☐ SIN[769] - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

		Superficie	Indice mercantile[770]		Totale
Superficie principale					
☒ Primo Piano	m^2	70,00	100 %	= m^2	70,00
Superficie secondarie					
Balconi	m^2	8,70	35 %	= m^2	3,05
☒ Cantina	m^2	6,30	50 %	= m^2	3,15
☒ Autorimessa	m^2	15,20	50 %	= m^2	7,60
Superficie commerciale[771]					**m^2 83,80**

Caratteristiche qualitative
Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

☒ Livello di piano[772]
Primo Piano - Appartamento
Piano Interrato - Cantina
Piano Interrato - Autorimessa

☒ Ascensore[773]
☒ Presente
☐ Assente
☒ Vetustà dell'ascensore anno 2009

☒ N. servizi[774] 1
☒ W.c. 1
☒ Lavabo 1
☒ Bidet 1
☒ Doccia 1
☐ Vasca
☒ Vetustà del bagno anno 2009

Impianti in dotazione

☒ Riscaldamento
☒ Presente
☐ Assente

Se presente indicare la tipologia
☐ Centralizzato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	☒ Autonomo Alimentazione: ☐ metano ☒ gas ☐ olio combustibile ☐ elettrico ☐ pompa di calore ☐ biocombustibili ☐ teleriscaldamento
	Elementi radianti: ☒ radiatori: alluminio ☐ aria
☒ Condizionamento	☒ Presente ☐ Assente: Se presente indicare se ☒ Totale: 1 PREDISPOSIZIONE nel disimpegno
☒ Elettrico	☒ Presente: ad incasso ☐ Assente
☒ Idraulico	☒ Presente: A.C.S. ☐ Assente
☒ **Manutenzione fabbricato**[775]	☐ Minimo[776] ☒ Medio[777] ☐ Massimo[778]
☒ **Manutenzione unità immobiliare**[779]	☐ Minimo[780] ☒ Medio[781] ☐ Massimo[782]
☒ **Classe energetica**	☒ Classe energetica **B** 47,15 Kwh/m^2 anno, emesso in data 17/01/2011 e SCADUTA in data 17/01/2021 con codice identificativo 17045-000011/11 ☐ 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ **Esposizione prevalente dell'immobile**[783]	☐ Minimo[784]
	☒ Medio[785]
	☐ Massimo[786]
☒ **Luminosità dell'immobile**[787]	☐ Minimo[788]
	☒ Medio[789]
	☐ Massimo[790]
☒ **Panoramicità dell'immobile**[791]	☐ Minimo[792]
	☒ Medio[793]
	☐ Massimo[794]
☒ **Funzionalità dell'immobile** [795]	☐ Minimo[796]
	☒ Medio[797]
	☐ Massimo[798]
☒ **Finiture dell'immobile**[799]	☐ Minimo[800]
	☒ Medio[801]
	☐ Massimo[802]

91. Audit documentale e Due Diligence lotto 12

91.1. Legittimità edilizia – urbanistica[803]

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 :

☒ Edificio ricostruito con: Permesso di Costruire n°40 del 19/07/2006, variante con DIA n°23 del 06/05/2009 e agibilità n°12 richiesta in data 06/07/2009.

Titoli autorizzativi esaminati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Permesso di Costruire n°40/06 del 19 luglio 2006 "Ricostruzione del fabbricato" e variante con Denuncia Inizio Attività n°23/2009 del 06 maggio 2009.

☒ Certificato Agibilità

☒ Presente. Richiesto in data 06 luglio 2009 con il n°12 e rilasciato per silenzio assenso
☐ Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Castrezzato
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 22/12/2021

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico

☒ PGT Vigente: Zona T.U.C.A. Tessuto urbano consolidato di antica formazione – Art. 13 delle NTA

☒ Convenzione Urbanistica

☒ No

☒ 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 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 alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (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: nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato nella camera era prevista la realizzazione della porta finestra, mentre dal sopralluogo ho rilevato che è stata realizzata la finestra.

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

☐ No,

☒ Si, tratta di modifiche di piccola entità che non aumentano la volumetria e la superficie lorda di pavimento. Considerato che la modifica da porta finestra a finestra riduce la superficie finestrata e i rapporti aeroilluminanti della camera non sono verificati, si è optato per il calcolo del costo per il ripristino dello stato dei luoghi.

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

91.2. Rispondenza catastale [804]

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 6 particella 586

☒ Sub. 9 categoria A/2 classe 3 consistenza 3,5 vani Sup. Catastale: Totale 74 mq
Rendita € 189,80

☒ Sub. 19 categoria C/2 classe 3 consistenza 5 mq Sup. Catastale: Totale 6,00 mq
Rendita € 6,71

☒ Sub. 30 categoria C/6 classe 3 consistenza 14 mq Sup. Catastale: Totale 16 mq
Rendita € 26,75

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)	20/12/2021

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 alla 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:

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

91.3. Verifica della titolarità[805]

[redacted]

testamento olografo.

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio : [redacted]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

[redacted]

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

☒ 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

☒ Pesi
☒ No
☐ Si se Si quali

☒ Gravami
☒ No
☐ Si se Si quali

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

☒ Occupato locato:

☒ Tipo di contratto: contratto di locazione residenziale in cedolare secca
☒ €/anno: 4.200,00
☒ Rata: mensile di € 350,00
☒ Oneri accessori per spese condominiali: semestrali di € 120,00 con riserva di conguaglio a fine anno
☒ Durata in anni: 4 + 4
☒ Scadenza contratto: 30 settembre 2023
☒ Registrazione contratto: Agenzia delle Entrate di Chiari in data 21 settembre 2015 al n°3694 serie 3T

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
☒ Si
☐ No se No perchè

Nel contratto di locazione non è indicato il subalterno n°19, pertanto l'inquilina utilizza la cantinasenza titolo.

92. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 12 [806]

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Per ridurre le spese condominiali è stato interrotto il funzionamento dell'ascensore nell'anno 2014, per poter utilizzare l'ascensore è necessario sostenere i costi per il collaudo e la stipula del contratto con la ditta per la verifica periodica dell'impianto, la stipula del contratto di manutenzione con ditta specializzata e la pratica di messa in esercizio agli enti competenti, inoltre è necessario sostenere gli eventuali costi per la sostituzione delle parti di ascensore per la messa in sicurezza dell'impianto (funi, batterie tampone, scheda gsm, etc.).
- Il certificato di prevenzione incendi per poter utilizzare le autorimesse risulta scaduto o non richiesto. Nella pratica edilizia è presente solo il parere di conformità antincendio con riferimento pratica VV.F. n°2394. E' necessario richiedere una "segnalazione di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio" ai sensi del D.P.R. 01/08/2011 n. 151, art. 4. Considerato che il parere di conformità era stato presentato nel 2009 utilizzando la vecchia normativa, molto probabilmente sarà necessario eseguire opere edilizie, acquistare attrezzature antincendio e cartellonistica al fine di poter ottemperare alla nuova normativa ed ottenere il certificato di prevenzione incendi.
- Nell'interrato è stata realizzata un'autorimessa abusiva, per sanare l'abuso è sufficiente rimuovere la basculante.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- L'onorario per presentare le pratiche presso gli enti competenti, i costi da sostenere per la realizzazione delle opere per la messa a norma delle autorimesse e della cantina comune al piano interrato, per la rimozione della basculante e per la rimessa in funzione dell'ascensore è di difficile quantificazione in quanto non si conosce l'entità delle opere da realizzare per la messa a norma del piano interrato e si stima in circa euro 3.500,00 per unità immobiliare.

- Il costo da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi consistente nel noleggio e montaggio del ponteggio per la realizzazione delle opere, demolizione del parapetto della finestra, la rimozione e lo smaltimento del falso telaio, della finestra e dell'anta, la fornitura a posa della banchina in marmo, il ripsistino dell'intonaco delle spalle della porta finestra, la fornitura e posa del falso telaio e del nuovo serramento compreso di scuro in legno, lo spostamento del calorifero, la fornitura e posa del parapetto in ferro e il ripristino della tinteggiatura interna ed esterna ammonta a circa € 4'500,00.

93. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 12

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

94. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 12

-Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021
-Conferimento incarico: 02/12/2021
-Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022
-Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022
-Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022
-Verifica titolarità (archivio notarile): atto di identificazione catastale
-Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Castrezzato: I sopralluogo in data 12/01/2022
-Accesso atti Comune di Castrezzato: 22/12/2021
-Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

95. Analisi estimativa lotto 12

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 forzosa 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 alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso[807] *(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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

☒ Metodo del confronto

☐ MCA[808] con nr. __ comparabili
☐ Sistema di Stima[809]

☒ MCA + Sistema di Stima con nr. _3___ comparabili

☐ Sistema di ripartizione[810]
☐ Analisi di regressione semplice[811] con nr. ____ dati campione
☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

☐ Finanziario[812]

☐ Capitalizzazione diretta[813]
☐ Capitalizzazione finanziaria[814]
☐ Analisi del flusso di cassa scontato[815]

☐ Dei costi [816]

96. Riepilogo dei valori di stima lotto 12

Per quanto concerne gli immobili identificati:

NCT Foglio 6 particella 586

☒ Sub. 9 categoria A/2 classe 3 consistenza 3,5 vani Sup. Catastale: Totale 74 mq
Rendita € 189,80.

☒ Sub. 19 categoria C/2 classe 3 consistenza 5 mq Sup. Catastale: Totale 6 mq
Rendita € 6,71.

☒ Sub. 30 categoria C/6 classe 3 consistenza 14 mq Sup. Catastale: Totale 16 mq
Rendita € 26,75

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 84'000,00 diconsì Euro ottantaquattromila/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 12, viene quantificato in € 75'500,00 diconsi Euro settantacinquemilacinquecento/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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 13 - APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO E CANTINA AL PIANO INTERRATO

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento al primo piano e cantina al piano interrato, inseriti in un edificio in condominio dotato di ascensore (attualmente in stato di fermo per contenere le spese condominiali).
L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica nel contesto urbano dell'edificato con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è stato demolito e ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009.

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 10 – Appartamento primo piano**
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 18 - Cantina piano interrato

Intestazione: [redacted]

Quota di possesso **1/1**

Diritto di: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 44'500,00**
diconsi euro quarantaquattromilacinquecento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 40'000,00**
diconsi euro quarantamila/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado la recente ristrutturazione l'immobile necessita di interventi di manutenzione per rimuovere la muffa e correggere i ponti termici dovuti agli errori di coibentazione termica dell'immobile. La muffa è presente in quasi tutti gli appartamenti; l'apparamento stimato è un bilocale, la vicinanza al centro e ai servizi, la presenza del balcone fruibile dal soggiorno rendono l'unità immobiliare di buona commerciabilità.
Attualmente il condominio è di un unico propretario, pertanto non è stata prestata particolare attenzione all'individuazione delle aree esterne come parti private e parti comuni al fine di ridurre gli spazi comuni. Le parti comuni dell'immobile, oltre al vano scala, all'accesso carraio e allo spazio di manovra delle auto nel piano interrato, sono le seguenti: il giardino verso via Circonvallazione Nord, i posti auto al piano terra con accesso da via Torri e la porzione di interrato individuato nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato come cantina comune ma attualmente utilizzata come posti auto interrati.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☐ Si ☒ No se No vedi pagina 242

Conformità catastale ☒ Si ☐ No se No vedi pagina

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si AFFITTATO vedi pag. 246
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 246/247
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 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

97. Inquadramento dell'immobile lotto 13

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO[817]

Localizzazione [818]

☒ Provincia	:	Brescia (BS)
☒ Comune	:	Castrezzato CAP 25030
☐ Frazione	:	
☐ Località	:	
☐ Quartiere	:	
☒ Via/Piazza	:	Via Circonvallazione Nord
☒ Civico n.	:	n°9

Zona

☒ Urbana	☒ Centrale
	☐ Semicentrale
	☐ Periferica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Mappa geografica

☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile**[819]

☒ Residenziale
☐ Direzionale[820]
☐ Commerciale
☐ Turistico – ricettivo
☐ Industriale
☐ Artigianale
☐ Terziario[821]
☐ Sportiva
☐ Agricolo
☐ locali deposito

☒ **Tipologia immobiliare**[822]

☐ Terreno
☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:
☐ nuovo[823]
☐ ristrutturato[824]
☐ seminuovo[825]
☒ usato[826]
☐ rudere[827]

Indicare se l'immobile è
☐ indipendente
☒ in condominio

☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati**[828]

☐ fabbricato storico
☐ fabbricato singolo
☐ fabbricato in linea
☐ fabbricato rurale
☐ fabbricato a schiera
☐ fabbricato bifamigliare

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ fabbricato in condominio
☐ fabbricato a corte
☐ fabbricato a palazzina

☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari**[829]

☒ appartamento
☐ appartamento (attico)
☐ appartamento (loft[830])
☐ 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
☒ Struttura in elevazione	: Muratura in laterizio
☒ Solai	: Latero-cemento
☒ Copertura	: Tetto in legno con copertura in coppi o tegole in cotto
☒ Murature perimetrali	: Laterizio
☒ Divisori tra unità	: Laterizio
☒ Infissi esterni	: Serramenti in legno con doppio vetro e scuri in legno
☒ Infissi interni	: Legno tamburato cieco
☒ Pavimenti e rivestimenti	: Pavimento di tutti i locali con ceramica, nel bagno pavimentato e rivestito con ceramica
☒ Impianto riscaldamento	: Autonomo con termosifoni in alluminio
☒ Impianto climatizzazione	: Predisposizione nel disimpegno
☒ Impianto sanitario	: A.C.S. caldaia autonoma
☒ Impianto gas	: Cottura e riscaldamento
☒ Impianto elettrico	: Ad incasso a norma

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Finiture esterne	: Tinteggiatura
☒ N. totale piani	: 3 fuori terra oltre al sottotetto
☒ **Dimensione**[831]	☐ Piccola ☒ Media ☐ Grande

98. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 13

DATO IMMOBILIARE[832]

Descrizione sintetica dell'immobile staggito[833]: Appartamento al primo piano sito in Via Circonvallazione Nord, 9 a Castrezzato (BS) e cantina al piano interrato.

L'appartamento è un bilocale di circa trentasei metri quadrati e un balcone e si trova in un discreto stato di manutenzione e conservazione. L'edificio è stato ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009 e tutti gli appartamenti presentano problemi di muffa dovuti ad un errato o carente isolamento termico dell'involucro.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura dotato di balcone, disimpegno, camera e servizio igienico.

L'impianto termico è di tipo autonomo, alimentato con caldaia. 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 alluminio. I locali sono privi d'impianto di allarme. Vi è la predisposizione dell'impianto di climatizzazione con la possibilità di posizionare uno split nel disimpegno.

Tutti i locali sono pavimentati con la ceramica, il bagno è pavimentato e rivestito con ceramica.

L'altezza dei locali al piano terra è di 2,70 ml.

La cantina è al piano interrato e risulta accessibile dalla scala condominiale. La muratura portante è in calcestruzzo armato, il solaio del piano interrato è di tipo "Predalles" a vista, le pareti tra le cantine sono in prismi a vista e il pavimento è in battuto in cemento. La cantina ha una superficie di circa 5,30 mq ed ha un'altezza di circa 2.40 ml.

L'accesso all'appartamento al primo piano avviene tramite il vano scale comune a tutti gli appartamenti oppure tramite l'ascensore (attualmente in stato di fermo).

Identificazione catastale[834]

☒ Comune Censuario	Castrezzato (BS)	
☒ Tipologia Catasto	☐ Terreni ☒ Fabbricati	
☒ Identificativo Appartamento	☒ Sezione ☒ Foglio ☒ Particella ☒ Subalterno	NCT 6 586 10
☒ Identificativo Cantina	☒ Sezione ☒ Foglio ☒ Particella ☒ Subalterno	NCT 6 586 18

Confini Confini catastali appartamento

☒ Nord	appartamento stesso condominio sub 11

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	☒ Sud	appartamento stesso condominio sub 9
	☒ Est	parte appartamento stesso condominio sub 9, parte vano scala sub 34
	☒ Ovest	giardino comune sub 33
	☒ inferiore	appartamento stesso condominio sub 4
	☒ superiore	appartamento stesso condominio sub 15

Confini

Confini catastali cantina

☒ Nord	cantina stesso condominio sub 19
☒ Sud	cantina stesso condominio sub 17
☒ Est	disimpegno di accesso alle cantine sub 34
☒ Ovest	cantina comune sub 34
☒ inferiore	terrapieno
☒ superiore	appartamento stesso condominio sub 3

Consistenza

☒ Rilievo — ☒ Interno / ☐ Solo esterno

☒ Diretto in loco — ☐ Collaboratore

☒ Data del sopralluogo — III sopralluogo il 21 marzo 2022

☒ Desunto graficamente da:

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

Criterio di misurazione

☒ SEL[835]	- Superficie Esterna Lorda
☐ SIL[836]	- Superficie Interna Lorda
☐ SIN[837]	- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

		Superficie	Indice mercantile[838]		Totale
Superficie principale					
☒ Primo Piano	m^2	41,80	100 %	= m^2	41,80
Superficie secondarie					
Balconi	m^2	8,40	35 %	= m^2	2,94
☒ Cantina	m^2	6,30	50 %	= m^2	3,15

Superficie commerciale[839] **m^2 47,89**

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

☒ Livello di piano[840]	Primo Piano - Appartamento
	Piano Interrato - Cantina

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Ascensore[841]

☒ Presente
☐ Assente
☒ Vetustà dell'ascensore anno 2009

☒ N. servizi[842] 1

☒ W.c. 1
☒ Lavabo 1
☒ Bidet 1
☒ Doccia 1
☐ Vasca
☒ Vetustà del bagno anno 2009

Impianti in dotazione

☒ Riscaldamento

☒ Presente
☐ Assente

Se presente indicare la tipologia
☐ Centralizzato
☒ Autonomo

Alimentazione:
☐ metano
☒ gas
☐ olio combustibile
☐ elettrico
☐ pompa di calore
☐ biocombustibili
☐ teleriscaldamento

Elementi radianti:
☒ radiatori: alluminio
☐ aria

☒ Condizionamento

☒ Presente
☐ Assente:

Se presente indicare se
☒ Totale: 1 PREDISPOSIZIONE nel disimpegno

☒ Elettrico

☒ Presente: ad incasso
☐ Assente

☒ Idraulico

☒ Presente: A.C.S.
☐ Assente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ **Manutenzione fabbricato**[843]	☐ Minimo[844] ☒ Medio[845] ☐ Massimo[846]
☒ **Manutenzione unità immobiliare**[847]	☐ Minimo[848] ☒ Medio[849] ☐ Massimo[850]
☒ **Classe energetica**	☒ Classe energetica **C** 63,51 Kwh/m^2 anno, emesso in data 17/01/2011 e SCADUTA in data 17/01/2021 con codice identificativo 17045-000012/11 ☐ 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'immobile**[851]	☐ Minimo[852] ☒ Medio[853] ☐ Massimo[854]
☒ **Luminosità dell'immobile**[855]	☐ Minimo[856] ☒ Medio[857] ☐ Massimo[858]
☒ **Panoramicità dell'immobile**[859]	☐ Minimo[860] ☒ Medio[861] ☐ Massimo[862]
☒ **Funzionalità dell'immobile** [863]	☐ Minimo[864] ☒ Medio[865] ☐ Massimo[866]
☒ **Finiture dell'immobile**[867]	☐ Minimo[868] ☒ Medio[869] ☐ Massimo[870]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

99. Audit documentale e Due Diligence lotto 13

99.1. Legittimità edilizia – urbanistica[871]

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 :

☒ Edificio ricostruito con: Permesso di Costruire n°40 del 19/07/2006, variante con DIA n°23 del 06/05/2009 e agibilità n°12 richiesta in data 06/07/2009.

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Permesso di Costruire n°40/06 del 19 luglio 2006 "Ricostruzione del fabbricato" e variante con Denuncia Inizio Attività n°23/2009 del 06 maggio 2009.

☒ Certificato Agibilità
☒ Presente. Richiesto in data 06 luglio 2009 con il n°12 e rilasciato per silenzio assenso
☐ Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Castrezzato
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 22/12/2021

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico
☒ PGT Vigente: Zona T.U.C.A. Tessuto urbano consolidato di antica formazione – Art. 13 delle NTA

☒ Convenzione Urbanistica
☒ No

☒ 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 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 alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☒ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato nella camera era prevista la realizzazione della porta finestra, mentre dal sopralluogo ho rilevato che è stata realizzata la finestra.

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

☐ No,

☒ Si, tratta di modifiche di piccola entità che non aumentano la volumetria e la superficie lorda di pavimento. Considerato che la modifica da porta finestra a finestra riduce la superficie finestrata e il rapporti aeroilluminanti della camera non sono verificati, si è optato per il calcolo del costo per il ripristino dello stato dei luoghi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

99.2. Rispondenza catastale [872]

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 6 particella 586

☒ Sub. 10 categoria A/2 classe 3 consistenza 3 vani Sup. Catastale: Totale 48 mq
Rendita € 162,68

☒ Sub. 18 categoria C/2 classe 3 consistenza 5 mq Sup. Catastale: Totale 6 mq
Rendita € 6,71

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)	20/12/2021

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 alla 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

99.3. Verifica della titolarità[873]

[redacted]

testamento olografo.

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio : [redacted]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

[redacted]

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

☒ 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

☒ Pesi
☒ No
☐ Si se Si quali

☒ Gravami
☒ No
☐ Si se Si quali

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

☒ Occupato locato:

☒ Tipo di contratto: contratto di locazione residenziale in cedolare secca
☒ €/anno: 3.360,00
☒ Rata: mensile di € 280,00
☒ Oneri accessori per spese condominiali: semestrali di € 120,00
☒ Durata in anni: 4 + 4
☒ Scadenza contratto: 31 agosto 2025
☒ Registrazione contratto: Agenzia delle Entrate di Chiari in data 23 agosto 2017 al n°3237 serie 3T

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
☒ Si
☐ No se No perchè

100. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 13 [874]

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Per ridurre le spese condominiali è stato interrotto il funzionamento dell'ascensore nell'anno 2014, per poter utilizzare l'ascensore è necessario sostenere i costi per il collaudo e la stipula del contratto con la ditta per la verifica periodica dell'impianto, la stipula del contratto di manutenzione con ditta specializzata e la pratica di messa in esercizio agli enti competenti, inoltre è necessario sostenere gli eventuali costi per la sostituzione delle parti di ascensore per la messa in sicurezza dell'impianto (funi, batterie tampone, scheda gsm, etc.).
- Il certificato di prevenzione incendi per poter utilizzare le autorimesse risulta scaduto o non richiesto. Nella pratica edilizia è presente solo il parere di conformità antincendio con riferimento pratica VV.F. n°2394. E' necessario richiedere una "segnalazione di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio" ai sensi del D.P.R. 01/08/2011 n. 151, art. 4. Considerato che il parere di conformità era stato presentato nel 2009 utilizzando la vecchia normativa, molto probabilmente sarà necessario eseguire opere edilizie, acquistare attrezzature antincendio e cartellonistica al fine di poter ottemperare alla nuova normativa ed ottenere il certificato di prevenzione incendi.
- Nell'interrato è stata realizzata un'autorimessa abusiva, per sanare l'abuso è sufficiente rimuovere la basculante.
- L'onorario per presentare le pratiche presso gli enti competenti, i costi da sostenere per la realizzazione delle opere per la messa a norma delle autorimesse e della cantina comune al piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

interrato, per la rimozione della basculante e per la rimessa in funzione dell'ascensore è di difficile quantificazione in quanto non si conosce l'entità delle opere da realizzare per la messa a norma del piano interrato e si stima in circa euro 3.500,00 per unità immobiliare.

- Il costo da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi consistente nel montaggio e noleggio del ponteggio per la realizzazione delle opere, demolizione del parapetto della finestra, la rimozione e lo smaltimento del falso telaio, della finestra e dell'anta, la fornitura a posa della banchina in marmo, il ripsistino dell'intonaco delle spalle della porta finestra, la fornitura e posa del falso telaio e del nuovo serramento compreso di scuro in legno, lo spostamento del calorifero, la fornitura e posa del parapetto in ferro e il ripristino della tinteggiatura interna ed esterna ammonta a circa € 4'500,00.

101. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 13

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

102. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 13

-Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021
-Conferimento incarico: 02/12/2021
-Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022
-Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022
-Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022
-Verifica titolarità (archivio notarile): atto di identificazione catastale
-Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Castrezzato: III sopralluogo in data 21/03/2022
-Accesso atti Comune di Castrezzato: 22/12/2021
-Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

103. Analisi estimativa lotto 13

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

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa 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 alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso[875] *(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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Metodo del confronto

☐ MCA[876] con nr. __ comparabili
☐ Sistema di Stima[877]
☒ MCA + Sistema di Stima con nr. _3___ comparabili

☐ Sistema di ripartizione[878]
☐ Analisi di regressione semplice[879] con nr. ____ dati campione
☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

☐ Finanziario[880]

☐ Capitalizzazione diretta[881]
☐ Capitalizzazione finanziaria[882]
☐ Analisi del flusso di cassa scontato[883]

☐ Dei costi [884]

104. Riepilogo dei valori di stima lotto 13

Per quanto concerne gli immobili identificati:

NCT Foglio 6 particella 586

☒ Sub. 10 categoria A/2 classe 3 consistenza 3 vani Sup. Catastale: Totale 48 mq
Rendita € 162,48.

☒ Sub. 18 categoria C/2 classe 3 consistenza 5 mq Sup. Catastale: Totale 6 mq
Rendita € 6,71.

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 44'500,00 diconsì Euro quarantaquattromilacinquecento/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 13, viene quantificato in € 40'000,00 diconsi Euro quarantamila/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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 14 - APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO, CANTINA E AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento al primo piano, cantina e autorimessa al piano interrato, inseriti in un edificio in condominio dotato di ascensore (attualmente in stato di fermo per contenere le spese condominiali).
L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica nel contesto urbano dell'edificato con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è stato demolito e ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009.

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 11 – Appartamento primo piano**
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 20 - Cantina piano interrato
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 31 - Autorimessa piano interrato

Intestazione: [redacted]

Quota di possesso **1/1**

Diritto di: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 82'000,00**
diconsi euro ottantaduemila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 74'000,00**
diconsi euro settantaquattromila/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado la recente ristrutturazione l'immobile necessita di interventi di manutenzione per rimuovere la muffa e correggere i ponti termici dovuti agli errori di coibentazione termica dell'immobile. La muffa è presente in quasi tutti gli appartamenti; l'apparamento stimato è un trilocale, la vicinanza al centro e ai servizi, la presenza dei balconi fruibili dal soggiorno e dalla camera rendono l'unità immobiliare di buona commerciabilità.
Attualmente il condominio è di un unico propretario, pertanto non è stata prestata particolare attenzione all'individuazione delle aree esterne come parti private e parti comuni al fine di ridurre gli spazi comuni. Le parti comuni dell'immobile, oltre al vano scala, all'accesso carraio e allo spazio di manovra delle auto nel piano interrato, sono le seguenti: il giardino verso via Circonvallazione Nord, i posti auto al piano terra con accesso da via Torri e la porzione di interrato individuato nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato come cantina comune, ma attualmente utilizzata come posti auto interrati.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☒ Si ☐ No se No vedi pagina

Conformità catastale ☒ Si ☐ No se No vedi pagina

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☐ No ☒ Si se Si AFFITTATO vedi pag. 264

Spese condominiali arretrate ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 264/265

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 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

105. Inquadramento dell'immobile lotto 14

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO[885]

Localizzazione[886]

☒ Provincia	:	Brescia (BS)
☒ Comune	:	Castrezzato CAP 25030
☐ Frazione	:	
☐ Località	:	
☐ Quartiere	:	
☒ Via/Piazza	:	Via Circonvallazione Nord
☒ Civico n.	:	n°9

Zona

☒ Urbana

☒ Centrale

☐ Semicentrale

☐ Periferica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Mappa geografica

☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile**[887]

☒ Residenziale
☐ Direzionale[888]
☐ Commerciale
☐ Turistico – ricettivo
☐ Industriale
☐ Artigianale
☐ Terziario[889]
☐ Sportiva
☐ Agricolo
☐ locali deposito

☒ **Tipologia immobiliare**[890]

☐ Terreno
☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:
☐ nuovo[891]
☐ ristrutturato[892]
☐ seminuovo[893]
☒ usato[894]
☐ rudere[895]

Indicare se l'immobile è
☐ indipendente
☒ in condominio

☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati**[896]

☐ fabbricato storico
☐ fabbricato singolo
☐ fabbricato in linea
☐ fabbricato rurale

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ fabbricato a schiera
☐ fabbricato bifamigliare
☒ fabbricato in condominio
☐ fabbricato a corte
☐ fabbricato a palazzina

☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari**[897]

☒ appartamento
☐ appartamento (attico)
☐ appartamento (loft[898])
☐ 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
☒ Struttura in elevazione	: Muratura in laterizio
☒ Solai	: Latero-cemento
☒ Copertura	: Tetto in legno con copertura in coppi o tegole in cotto
☒ Murature perimetrali	: Laterizio
☒ Divisori tra unità	: Laterizio
☒ Infissi esterni	: Serramenti in legno con doppio vetro e scuri in legno
☒ Infissi interni	: Legno tamburato cieco
☒ Pavimenti e rivestimenti	: Pavimento di tutti i locali con ceramica, nel bagno pavimentato e rivestito con ceramica
☒ Impianto riscaldamento	: Autonomo con termosifoni in alluminio
☒ Impianto climatizzazione	: Predisposizione nel disimpegno
☒ Impianto sanitario	: A.C.S. caldaia autonoma
☒ Impianto gas	: Cottura e riscaldamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Impianto elettrico	: Ad incasso a norma
☒ Finiture esterne	: Tinteggiatura
☒ N. totale piani	: 3 fuori terra oltre al sottotetto

☒ **Dimensione**[899] ☐ Piccola ☒ Media ☐ Grande

106. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 14

DATO IMMOBILIARE[900]

Descrizione sintetica dell'immobile staggito[901]: Appartamento al primo piano sito in Via Circonvallazione Nord, 9 a Castrezzato (BS), cantina e autorimessa al piano interrato.

L'appartamento è un trilocale di circa cinquantaquattro e mezzo metri quadrati e due balconi e si trova in un discreto stato di manutenzione e conservazione. L'edificio è stato ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009 e tutti gli appartamenti presentano problemi di muffa dovuti ad un errato o carente isolamento termico dell'involucro.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno con la possibilità di posizionare un armadio, due camere e bagno.

L'impianto termico è di tipo autonomo, alimentato con caldaia. 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 alluminio. I locali sono privi d'impianto di allarme. Vi è la predisposizione dell'impianto di climatizzazione con la possibilità di posizionare uno split nel disimpegno.

Tutti i locali sono pavimentati con la ceramica, il bagno è pavimentato e rivestito con ceramica.

L'altezza dei locali al piano terra è di 2,70 ml.

L'autorimessa è al piano interrato e risulta accessibile dalla rampa da via Circonvallazione Nord. La muratura portante è in calcestruzzo armato, il solaio del piano interrato è di tipo "Predalles" a vista, le pareti tra le autorimesse sono in prismi a vista e il pavimento è in battuto in cemento. L'autorimessa ha una superficie di circa 12,70 mq ed ha un'altezza di circa 2,40 ml.

La cantina è al piano interrato e risulta accessibile dalla scala condominiale. La muratura portante è in calcestruzzo armato, il solaio del piano interrato è di tipo "Predalles" a vista, le pareti tra le cantine sono in prismi a vista e il pavimento è in battuto in cemento. La cantina ha una superficie di circa 5,80 mq ed ha un'altezza di circa 2.40 ml.

L'accesso all'appartamento al primo piano, alla cantina e l'accesso pedonale all'autorimessa avviene tramite il vano scale comune a tutti gli appartamenti oppure tramite l'ascensore (attualmente in stato di fermo).

Identificazione catastale[902]

☒ Comune Censuario	Castrezzato (BS)	
☒ Tipologia Catasto	☐ Terreni ☒ Fabbricati	
☒ Identificativo Appartamento	☒ Sezione	NCT
	☒ Foglio	6
	☒ Particella	586
	☒ Subalterno	11
☒ Identificativo Cantina	☒ Sezione	NCT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	☒ Foglio	6
	☒ Particella	586
	☒ Subalterno	20
☒ Identificativo Autorimessa	☒ Sezione	NCT
	☒ Foglio	6
	☒ Particella	586
	☒ Subalterno	31

Confini Confini catastali appartamento

☒ Nord	giardino comune sub 34 verso via Circonvallazione Nord
☒ Sud	appartamento stesso condominio sub 10
☒ Est	appartamento stesso condominio sub 7
☒ Ovest	rampa di accesso alle autorimesse sub 34
☒ inferiore	appartamento stesso condominio sub 3
☒ superiore	appartamento stesso condominio sub 14

Confini Confini catastali cantina

☒ Nord	cantina stesso condominio sub 21
☒ Sud	cantina stesso condominio sub 19
☒ Est	disimpegno di accesso alle cantine sub 34
☒ Ovest	cantina comune sub 34
☒ inferiore	terrapieno
☒ superiore	appartamento stesso condominio sub 3

Confini Confini catastali autorimessa

☒ Nord	corsello sub 34
☒ Sud	cantina comune sub 34
☒ Est	autorimessa stesso condominio sub 30
☒ Ovest	cantina comune sub 34
☒ inferiore	terrapieno
☒ superiore	appartamento stesso condominio sub 4

Consistenza

☒ Rilievo	☒ Interno ☐ Solo esterno
☒ Diretto in loco	☐ Collaboratore
☒ Data del sopralluogo	I sopralluogo il 12 gennaio 2022
☒ Desunto graficamente da:	☒ Planimetria catastale estratto mappa ☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

☒ SEL[903] - Superficie Esterna Lorda
☐ SIL[904] - Superficie Interna Lorda
☐ SIN[905] - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

		Superficie	Indice mercantile[906]		Totale
Superficie principale					
☒ Primo Piano	m^2	63,30	100 %	= m^2	63,30
Superficie secondarie					
Balconi	m^2	11,80	35 %	= m^2	4,13
☒ Cantina	m^2	6,80	50 %	= m^2	3,40
☒ Autorimessa	m^2	14,30	50 %	= m^2	7,15
Superficie commerciale[907]					**m^2 77,98**

Caratteristiche qualitative
Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

☒ Livello di piano[908]
Primo Piano - Appartamento
Piano Interrato - Cantina
Piano Interrato - Autorimessa

☒ Ascensore[909]
☒ Presente
☐ Assente
☒ Vetustà dell'ascensore anno 2009

☒ N. servizi[910] 1
☒ W.c. 1
☒ Lavabo 1
☒ Bidet 1
☒ Doccia 1
☐ Vasca
☒ Vetustà del bagno anno 2009

Impianti in dotazione

☒ Riscaldamento
☒ Presente
☐ Assente

Se presente indicare la tipologia
☐ Centralizzato
☒ Autonomo

Alimentazione:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	☐ metano ☒ gas ☐ olio combustibile ☐ elettrico ☐ pompa di calore ☐ biocombustibili ☐ teleriscaldamento
	Elementi radianti: ☒ radiatori: alluminio ☐ aria
☒ Condizionamento	☒ Presente ☐ Assente: Se presente indicare se ☒ Totale: 1 PREDISPOSIZIONE nel disimpegno
☒ Elettrico	☒ Presente: ad incasso ☐ Assente
☒ Idraulico	☒ Presente: A.C.S. ☐ Assente
☒ **Manutenzione fabbricato**[911]	☐ Minimo[912] ☒ Medio[913] ☐ Massimo[914]
☒ **Manutenzione unità immobiliare**[915]	☐ Minimo[916] ☒ Medio[917] ☐ Massimo[918]
☒ **Classe energetica**	☒ Classe energetica **C** 67,59 Kwh/m^2 anno, emesso in data 17/01/2011 e SCADUTA in data 17/01/2021 con codice identificativo 17045-000013/11 ☐ 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'immobile**[919]	☐ Minimo[920]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	☒ Medio[921]
	☐ Massimo[922]
☒ **Luminosità dell'immobile**[923]	☐ Minimo[924]
	☒ Medio[925]
	☐ Massimo[926]
☒ **Panoramicità dell'immobile**[927]	☐ Minimo[928]
	☒ Medio[929]
	☐ Massimo[930]
☒ **Funzionalità dell'immobile** [931]	☐ Minimo[932]
	☒ Medio[933]
	☐ Massimo[934]
☒ **Finiture dell'immobile**[935]	☐ Minimo[936]
	☒ Medio[937]
	☐ Massimo[938]

107. Audit documentale e Due Diligence lotto 14

107.1. Legittimità edilizia – urbanistica[939]

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 :

☒ Edificio ricostruito con: Permesso di Costruire n°40 del 19/07/2006, variante con DIA n°23 del 06/05/2009 e agibilità n°12 richiesta in data 06/07/2009.

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Permesso di Costruire n°40/06 del 19 luglio 2006 "Ricostruzione del fabbricato" e variante con Denuncia Inizio Attività n°23/2009 del 06 maggio 2009.

☒ Certificato Agibilità ☒ Presente. Richiesto in data 06 luglio 2009 con il n°12 e rilasciato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per silenzio assenso
☐ Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Castrezzato
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 22/12/2021

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico	☒ PGT Vigente: Zona T.U.C.A. Tessuto urbano consolidato di antica formazione – Art. 13 delle NTA
☒ Convenzione Urbanistica	☒ No
☒ 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

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 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 alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (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:

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

☐ No, perchè

☐ Si,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

107.2. Rispondenza catastale [940]

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 6 particella 586

☒ Sub. 11 categoria A/2 classe 3 consistenza 4 vani Sup. Catastale: Totale 72 mq
Rendita € 216,91

☒ Sub. 20 categoria C/2 classe 3 consistenza 5 mq Sup. Catastale: Totale 6 mq
Rendita € 6,71

☒ Sub. 31 categoria C/6 classe 3 consistenza 14 mq Sup. Catastale: Totale 16 mq
Rendita € 26,75

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)	20/12/2021

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 alla 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

107.3. Verifica della titolarità[941]

[redacted]

testamento olografo.

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio : [redacted]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

[redacted]

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

☒ 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

☒ Pesi
☒ No
☐ Si se Si quali

☒ Gravami
☒ No
☐ Si se Si quali

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

☒ Occupato locato:

☒ Tipo di contratto: contratto di locazione residenziale in cedolare secca
☒ €/anno: 4.200,00
☒ Rata: mensile di € 350,00
☒ Oneri accessori per spese condominiali: semestrali di € 120,00
☒ Durata in anni: 4 + 4
☒ Scadenza contratto: 31 ottobre 2023
☒ Registrazione contratto: Agenzia delle Entrate di Chiari in data 25 settembre 2015 al n°3765 serie 3T

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
☒ Si
☐ No se No perchè

Nel contratto di locazione non è indicato il subalterno n°20, pertanto l'inquilina utilizza la cantina senza titolo.

108. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 14 [942]

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Per ridurre le spese condominiali è stato interrotto il funzionamento dell'ascensore nell'anno 2014, per poter utilizzare l'ascensore è necessario sostenere i costi per il collaudo e la stipula del contratto con la ditta per la verifica periodica dell'impianto, la stipula del contratto di manutenzione con ditta specializzata e la pratica di messa in esercizio agli enti competenti, inoltre è necessario sostenere gli eventuali costi per la sostituzione delle parti di ascensore per la messa in sicurezza dell'impianto (funi, batterie tampone, scheda gsm, etc.).
- Il certificato di prevenzione incendi per poter utilizzare le autorimesse risulta scaduto o non richiesto. Nella pratica edilizia è presente solo il parere di conformità antincendio con riferimento pratica VV.F. n°2394. E' necessario richiedere una "segnalazione di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio" ai sensi del D.P.R. 01/08/2011 n. 151, art. 4. Considerato che il parere di conformità era stato presentato nel 2009 utilizzando la vecchia normativa, molto probabilmente sarà necessario eseguire opere edilizie, acquistare attrezzature antincendio e cartellonistica al fine di poter ottemperare alla nuova normativa ed ottenere il certificato di prevenzione incendi.
- Nell'interrato è stata realizzata un'autorimessa abusiva, per sanare l'abuso è sufficiente rimuovere la basculante.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- L'onorario per presentare le pratiche presso gli enti competenti, i costi da sostenere per la realizzazione delle opere per la messa a norma delle autorimesse e della cantina comune al piano interrato, per la rimozione della basculante e per la rimessa in funzione dell'ascensore è di difficile quantificazione in quanto non si conosce l'entità delle opere da realizzare per la messa a norma del piano interrato e si stima in circa euro 3.500,00 per unità immobiliare.

109. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 14

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

110. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 14

-Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021
-Conferimento incarico: 02/12/2021
-Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022
-Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022
-Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022
-Verifica titolarità (archivio notarile): atto di identificazione catastale
-Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Castrezzato: I sopralluogo in data 12/01/2022
-Accesso atti Comune di Castrezzato: 22/12/2021
-Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

111. Analisi estimativa lotto 14

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 forzosa 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso[943] *(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

☐ MCA[944] con nr. __ comparabili

☐ Sistema di Stima[945]

☒ MCA + Sistema di Stima con nr. _3___ comparabili

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ Sistema di ripartizione[946]
☐ Analisi di regressione semplice[947] con nr. ____ dati campione
☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

☐ Finanziario[948]

☐ Capitalizzazione diretta[949]
☐ Capitalizzazione finanziaria[950]
☐ Analisi del flusso di cassa scontato[951]

☐ Dei costi [952]

112. Riepilogo dei valori di stima lotto 14

Per quanto concerne gli immobili identificati:

NCT Foglio 6 particella 586

☒ Sub. 11 categoria A/2 classe 3 consistenza 4 vani Sup. Catastale: Totale 72 mq
Rendita € 216,91.

☒ Sub. 20 categoria C/2 classe 3 consistenza 5 mq Sup. Catastale: Totale 6 mq
Rendita € 6,71.

☒ Sub. 31 categoria C/6 classe 3 consistenza 14 mq Sup. Catastale: Totale 16 mq
Rendita € 26,75

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 82'000,00 diconsì Euro ottantaduemila/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 14, viene quantificato in € 74'000,00 diconsi Euro settantaquattromila/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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 15 - APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento al primo piano, inserito in un edificio in condominio. L'appartamento è collocato in un corpo staccato rispetto al corpo centrale, è indipendente con accesso da via Torri n°37 e scala privata per raggiungere l'appartamento al primo piano.
L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica nel contesto urbano dell'edificato con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è stato demolito e ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009.

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Torri n°37**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 12 – Appartamento primo piano.**

Intestazione: [redacted]

Quota di possesso **1/1**

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): **€ 54'000,00**
diconsi euro cinquantaquattromila/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado la recente ristrutturazione l'immobile necessita di interventi di manutenzione per rimuovere la muffa e correggere i ponti termici dovuti agli errori di coibentazione termica dell'immobile. La muffa è presente in quasi tutti gli appartamenti; l'apparamento stimato è un bilocale, la vicinanza al centro e ai servizi, la presenza del balcone fruibile dal soggiorno rendono l'unità immobiliare di buona commerciabilità.
Attualmente il condominio è di un unico propretario, pertanto non è stata prestata particolare attenzione all'individuazione delle aree esterne come parti private e parti comuni al fine di ridurre gli spazi comuni. Le parti comuni dell'immobile, oltre al vano scala, all'accesso carraio e allo spazio di manovra delle auto nel piano interrato, sono le seguenti: il giardino verso via Circonvallazione Nord, i posti auto al piano terra con accesso da via Torri e la porzione di interrato individuato nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato come cantina comune, ma attualmente utilizzata come posti auto interrati.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☐ Si ☒ No se No vedi pagina 277

Conformità catastale ☒ Si ☐ No se No vedi pagina ……..

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si AFFITTATO vedi pag. 281
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 281/282
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 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

113. Inquadramento dell'immobile lotto 15

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO[953]

Localizzazione[954]

☒ Provincia	:	Brescia (BS)
☒ Comune	:	Castrezzato CAP 25030
☐ Frazione	:	
☐ Località	:	
☐ Quartiere	:	
☒ Via/Piazza	:	Via Torri
☒ Civico n.	:	n°37

Zona

☒ Urbana	☒ Centrale
	☐ Semicentrale
	☐ Periferica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Mappa geografica

☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile**[955]

☒ Residenziale
☐ Direzionale[956]
☐ Commerciale
☐ Turistico – ricettivo
☐ Industriale
☐ Artigianale
☐ Terziario[957]
☐ Sportiva
☐ Agricolo
☐ locali deposito

☒ **Tipologia immobiliare**[958]

☐ Terreno
☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:
☐ nuovo[959]
☐ ristrutturato[960]
☐ seminuovo[961]
☒ usato[962]
☐ rudere[963]

Indicare se l'immobile è
☐ indipendente
☒ in condominio

☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati**[964]

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ fabbricato bifamigliare
☒ fabbricato in condominio
☐ fabbricato a corte
☐ fabbricato a palazzina

☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari**[965]

☒ appartamento
☐ appartamento (attico)
☐ appartamento (loft[966])
☐ 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
☒ Struttura in elevazione	: Muratura in laterizio
☒ Solai	: Latero-cemento
☒ Copertura	: Tetto in legno con copertura in coppi o tegole in cotto
☒ Murature perimetrali	: Laterizio
☒ Divisori tra unità	: Laterizio
☒ Infissi esterni	: Serramenti in legno con doppio vetro e scuri in legno
☒ Infissi interni	: Legno tamburato cieco
☒ Pavimenti e rivestimenti	: Pavimento di tutti i locali con ceramica, nel bagno pavimentato e rivestito con ceramica
☒ Impianto riscaldamento	: Autonomo con termosifoni in alluminio
☒ Impianto climatizzazione	: Predisposizione nel disimpegno
☒ Impianto sanitario	: A.C.S. caldaia autonoma
☒ Impianto gas	: Cottura e riscaldamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Impianto elettrico	: Ad incasso a norma
☒ Finiture esterne	: Tinteggiatura
☒ N. totale piani	: 3 fuori terra oltre al sottotetto

☒ **Dimensione**[967] ☐ Piccola ☒ Media ☐ Grande

114. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 15

DATO IMMOBILIARE[968]

Descrizione sintetica dell'immobile staggito[969]: Appartamento al primo piano con accesso da Via Torri, 37 a Castrezzato (BS).

Mediante la scala esclusiva si accede al bilocale di circa quarantasette metri quadrati. L'appartamento è dotato di due balconi e si trova in un discreto stato di manutenzione e conservazione. L'edificio è stato ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009 e tutti gli appartamenti presentano problemi di muffa dovuti ad un errato o carente isolamento termico dell'involucro.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura dotato di balcone, disimpegno, camera dotata di balcone e servizio igienico. Dal soggiorno si accede ad un ripostiglio/dispensa che non è riportato sugli elaborati grafici di progetto, identificato nella planimetria catastale come "esclusivo".

L'impianto termico è di tipo autonomo, alimentato con caldaia. 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 alluminio. I locali sono privi d'impianto di allarme. Vi è la predisposizione dell'impianto di climatizzazione con la possibilità di posizionare uno split nel disimpegno.

Tutti i locali sono pavimentati con la ceramica, il bagno è pavimentato e rivestito con ceramica.

L'altezza dei locali al piano terra è di 2,70 ml.

L'accesso all'appartamento al primo piano avviene da via Torri, 37, mediante la strada privata con diritto di passaggio pedonale e carraio, si accede con cancellino pedonale all'area antistante l'appartamento delimitato da siepe.

Identificazione catastale[970]

☒ Comune Censuario	Castrezzato (BS)	
☒ Tipologia Catasto	☐ Terreni ☒ Fabbricati	
☒ Identificativo Appartamento	☒ Sezione	NCT
	☒ Foglio	6
	☒ Particella	586
	☒ Subalterno	12

Confini Confini catastali appartamento

☒ Nord	giardino sub 33 (comune ai sub 4, 5 e 6)
☒ Sud	altra proprietà
☒ Est	parte appartamento stesso condominio sub 9 parte cortile comune sub 34
☒ Ovest	altra proprietà

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	☒ inferiore	appartamento stesso condominio sub 6
	☒ superiore	copertura

Consistenza

☒ Rilievo	☒ Interno ☐ Solo esterno
☒ Diretto in loco	☐ Collaboratore
☒ Data del sopralluogo	I sopralluogo il 12 gennaio 2022
☒ Desunto graficamente da:	☒ Planimetria catastale estratto mappa ☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo) ☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

☒ SEL[971]	- Superficie Esterna Lorda
☐ SIL[972]	- Superficie Interna Lorda
☐ SIN[973]	- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

		Superficie	Indice mercantile[974]		Totale
Superficie principale					
☒ Piano Terra	m^2	55,00	100 %	= m^2	55,00
Superficie secondarie					
Balconi	m^2	11,30	35 %	= m^2	3,95
Superficie commerciale[975]					**m^2 58,95**

Caratteristiche qualitative
Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

☒ Livello di piano[976]	Piano Terra - Appartamento
☒ Ascensore[977]	☒ Presente ☐ Assente ☒ Vetustà dell'ascensore anno 2009
☒ N. servizi[978] 1	☒ W.c. 1 ☒ Lavabo 1 ☒ Bidet 1 ☒ Doccia 1 ☐ Vasca ☒ Vetustà del bagno anno 2009

Impianti in dotazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Riscaldamento	☒ Presente ☐ Assente Se presente indicare la tipologia ☐ Centralizzato ☒ Autonomo Alimentazione: ☐ metano ☒ gas ☐ olio combustibile ☐ elettrico ☐ pompa di calore ☐ biocombustibili ☐ teleriscaldamento Elementi radianti: ☒ radiatori: alluminio ☐ aria
☒ Condizionamento	☒ Presente ☐ Assente: Se presente indicare se ☒ Totale: 1 PREDISPOSIZIONE nel disimpegno
☒ Elettrico	☒ Presente: ad incasso ☐ Assente
☒ Idraulico	☒ Presente: A.C.S. ☐ Assente
☒ **Manutenzione fabbricato**[979]	☐ Minimo[980] ☒ Medio[981] ☐ Massimo[982]
☒ **Manutenzione unità immobiliare**[983]	☐ Minimo[984] ☒ Medio[985] ☐ Massimo[986]
☒ **Classe energetica**	☒ Classe energetica **F** 146,06 Kwh/m^2 anno, emesso in data

ASTE GIUDIZIARIE.it

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

17/01/2011 e SCADUTA in data 17/01/2021 con codice identificativo 17045-000014/11

☐ 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'immobile**[987]	☐ Minimo[988] ☒ Medio[989] ☐ Massimo[990]
☒ **Luminosità dell'immobile**[991]	☐ Minimo[992] ☒ Medio[993] ☐ Massimo[994]
☒ **Panoramicità dell'immobile**[995]	☐ Minimo[996] ☒ Medio[997] ☐ Massimo[998]
☒ **Funzionalità dell'immobile** [999]	☐ Minimo[1000] ☒ Medio[1001] ☐ Massimo[1002]
☒ **Finiture dell'immobile**[1003]	☐ Minimo[1004] ☒ Medio[1005] ☐ Massimo[1006]

115. Audit documentale e Due Diligence lotto 15

115.1. Legittimità edilizia – urbanistica[1007]

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 :

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Edificio ricostruito con: Permesso di Costruire n°40 del 19/07/2006, variante con DIA n°23 del 06/05/2009 e agibilità n°12 richiesta in data 06/07/2009.

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Permesso di Costruire n°40/06 del 19 luglio 2006 "Ricostruzione del fabbricato" e variante con Denuncia Inizio Attività n°23/2009 del 06 maggio 2009.

☒ Certificato Agibilità	☒ Presente. Richiesto in data 06 luglio 2009 con il n°12 e rilasciato per silenzio assenso ☐ Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Castrezzato
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 22/12/2021

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico	☒ PGT Vigente: Zona T.U.C.A. Tessuto urbano consolidato di antica formazione – Art. 13 delle NTA
☒ Convenzione Urbanistica	☒ No
☒ 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

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 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 alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (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: nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato è indicato un vano non accessibile, mentre dal sopralluogo ho rilevato che è stata creata una porta che lo rende accessibile ed è stato ricavato un ripostiglio.

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

☒ No, il tecnico di Castrezzato mi ha cominicato che non è possibile sanare il ripostigio, pertanto è necessario ripristinare lo stato dei luoghi.

☐ Si,

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

115.2. Rispondenza catastale [1008]

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 6 particella 586

☒ Sub. 12 categoria A/2 classe 3 consistenza 3 vani Sup. Catastale: Totale 62 mq
Rendita € 162,68

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)	20/12/2021

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 alla 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

115.3. Verifica della titolarità[1009]

[redacted]

testamento olografo.

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio : [redacted]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

[redacted]

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

☒ 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

☒ Pesi
☒ No
☐ Si se Si quali

☒ Gravami
☒ No
☐ Si se Si quali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

☒ Occupato locato:

☒ Tipo di contratto: contratto di locazione residenziale in cedolare secca
☒ €/anno: 3.600,00
☒ Rata: mensile di € 300,00
☒ Oneri accessori per spese condominiali: semestrali di € 100,00
☒ Durata in anni: 4 + 4
☒ Scadenza contratto: 31 luglio 2024
☒ Registrazione contratto: Agenzia delle Entrate di Chiari in data 18 luglio 2016 al n°2916 serie 3T

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
☒ Si
☐ No se No perchè

116. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 15 [1010]

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Per ridurre le spese condominiali è stato interrotto il funzionamento dell'ascensore nell'anno 2014, per poter utilizzare l'ascensore è necessario sostenere i costi per il collaudo e la stipula del contratto con la ditta per la verifica periodica dell'impianto, la stipula del contratto di manutenzione con ditta specializzata e la pratica di messa in esercizio agli enti competenti, inoltre è necessario sostenere gli eventuali costi per la sostituzione delle parti di ascensore per la messa in sicurezza dell'impianto (funi, batterie tampone, scheda gsm, etc.).
- Il certificato di prevenzione incendi per poter utilizzare le autorimesse risulta scaduto o non richiesto. Nella pratica edilizia è presente solo il parere di conformità antincendio con riferimento pratica VV.F. n°2394. E' necessario richiedere una "segnalazione di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio" ai sensi del D.P.R. 01/08/2011 n. 151, art. 4. Considerato che il parere di conformità era stato presentato nel 2009 utilizzando la vecchia normativa, molto probabilmente sarà necessario eseguire opere edilizie, acquistare attrezzature antincendio e cartellonistica al fine di poter ottemperare alla nuova normativa ed ottenere il certificato di prevenzione incendi.
- Nell'interrato è stata realizzata un'autorimessa abusiva, per sanare l'abuso è sufficiente rimuovere la basculante.
- L'onorario per presentare le pratiche presso gli enti competenti, i costi da sostenere per la realizzazione delle opere per la messa a norma delle autorimesse e della cantina comune al piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

interrato, per la rimozione della basculante e per la rimessa in funzione dell'ascensore è di difficile quantificazione in quanto non si conosce l'entità delle opere da realizzare per la messa a norma del piano interrato e si stima in circa euro 3.500,00 per unità immobiliare.

- Il costo per ripristinare lo stato dei luoghi mediante la rimozione della porta interna, il tamponamento, il ripristino dell'intonaco e la tinteggiatura ammonta a circa € 1.000,00.

117. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 15

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

118. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 15

-Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021
-Conferimento incarico: 02/12/2021
-Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022
-Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022
-Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022
-Verifica titolarità (archivio notarile): atto di identificazione catastale
-Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Castrezzato: I sopralluogo in data 12/01/2022
-Accesso atti Comune di Castrezzato: 22/12/2021
-Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

119. Analisi estimativa lotto 15

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 forzosa 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso[1011] *(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

☐ MCA[1012] con nr. __ comparabili

☐ Sistema di Stima[1013]

☒ MCA + Sistema di Stima con nr. _3___ comparabili

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ Sistema di ripartizione[1014]
☐ Analisi di regressione semplice[1015] con nr. ____ dati campione
☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

☐ Finanziario[1016]

☐ Capitalizzazione diretta[1017]
☐ Capitalizzazione finanziaria[1018]
☐ Analisi del flusso di cassa scontato[1019]

☐ Dei costi [1020]

120. Riepilogo dei valori di stima lotto 15

Per quanto concerne gli immobili identificati:

NCT Foglio 6 particella 586

☒ Sub. 4 categoria A/2 classe 3 consistenza 2,5 vani Sup. Catastale: Totale 45 mq
Rendita € 135,57.

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 15, viene quantificato in € 54'000,00 diconsi Euro cinquantaquattromila/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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 16 - APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO E AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento al secondo piano e autorimessa al piano interrato, inseriti in un edificio in condominio dotato di ascensore (attualmente in stato di fermo per contenere le spese condominiali).
L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica nel contesto urbano dell'edificato con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è stato demolito e ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009.

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 13 – Appartamento secondo piano.**
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 26 - Autorimessa piano interrato

Intestazione: [redacted]

Quota di possesso **1/1**

Diritto di: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 88'000,00**
diconsi euro ottantottomila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 79'000,00**
diconsi euro settantanovemila/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado la recente ristrutturazione l'immobile necessita di interventi di manutenzione per rimuovere la muffa e correggere i ponti termici dovuti agli errori di coibentazione termica dell'immobile. La muffa è presente in quasi tutti gli appartamenti; l'apparamento stimato è un trilocale, la vicinanza al centro e ai servizi, la presenza dei balconi fruibili dal soggiorno e dalla camera rendono l'unità immobiliare di buona commerciabilità.
Attualmente il condominio è di un unico propretario, pertanto non è stata prestata particolare attenzione all'individuazione delle aree esterne come parti private e parti comuni al fine di ridurre gli spazi comuni. Le parti comuni dell'immobile, oltre al vano scala, all'accesso carraio e allo spazio di manovra delle auto nel piano interrato, sono le seguenti: il giardino verso via Circonvallazione Nord, i posti auto al piano terra con accesso da via Torri e la porzione di interrato individuato nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato come cantina comune, ma attualmente utilizzata come posti auto interrati.

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 se No vedi pagina _____

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si AFFITTATO vedi pag. 299
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 299/300
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 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

121. Inquadramento dell'immobile lotto 16

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO[1021]

Localizzazione [1022]

☒ Provincia	:	Brescia (BS)
☒ Comune	:	Castrezzato CAP 25030
☐ Frazione	:	
☐ Località	:	
☐ Quartiere	:	
☒ Via/Piazza	:	Via Circonvallazione Nord
☒ Civico n.	:	n°9

Zona

☒ Urbana	☒ Centrale
	☐ Semicentrale
	☐ Periferica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Mappa geografica

☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile**[1023]

☒ Residenziale
☐ Direzionale[1024]
☐ Commerciale
☐ Turistico – ricettivo
☐ Industriale
☐ Artigianale
☐ Terziario[1025]
☐ Sportiva
☐ Agricolo
☐ locali deposito

☒ **Tipologia immobiliare**[1026]

☐ Terreno
☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:
☐ nuovo[1027]
☐ ristrutturato[1028]
☐ seminuovo[1029]
☒ usato[1030]
☐ rudere[1031]

Indicare se l'immobile è
☐ indipendente
☒ in condominio

☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati**[1032]

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ fabbricato bifamigliare
☒ fabbricato in condominio
☐ fabbricato a corte
☐ fabbricato a palazzina

☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari**[1033]

☒ appartamento
☐ appartamento (attico)
☐ appartamento (loft[1034])
☐ 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
☒ Struttura in elevazione	: Muratura in laterizio
☒ Solai	: Latero-cemento
☒ Copertura	: Tetto in legno con copertura in coppi o tegole in cotto
☒ Murature perimetrali	: Laterizio
☒ Divisori tra unità	: Laterizio
☒ Infissi esterni	: Serramenti in legno con doppio vetro e scuri in legno
☒ Infissi interni	: Legno tamburato cieco
☒ Pavimenti e rivestimenti	: Pavimento di tutti i locali con ceramica, nel bagno pavimentato e rivestito con ceramica
☒ Impianto riscaldamento	: Autonomo con termosifoni in alluminio
☒ Impianto climatizzazione	: Predisposizione nel disimpegno
☒ Impianto sanitario	: A.C.S. caldaia autonoma
☒ Impianto gas	: Cottura e riscaldamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Impianto elettrico	: Ad incasso a norma
☒ Finiture esterne	: Tinteggiatura
☒ N. totale piani	: 3 fuori terra oltre al sottotetto

☒ **Dimensione**[1035] ☐ Piccola ☒ Media ☐ Grande

122. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 16

DATO IMMOBILIARE[1036]

Descrizione sintetica dell'immobile staggito[1037]: Appartamento al secondo piano sito in Via Circonvallazione Nord, 9 a Castrezzato (BS) e autorimessa al piano interrato.

L'appartamento è un trilocale di circa cinquantanove metri quadrati e due balconi e si trova in un discreto stato di manutenzione e conservazione. L'edificio è stato ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009 e tutti gli appartamenti presentano problemi di muffa dovuti ad un errato o carente isolamento termico dell'involucro.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura dotato di balcone, disimpegno con la possibilità di posizionare un armadio, due camere di cui una dotata di balcone e servizio igienico.

L'impianto termico è di tipo autonomo, alimentato con caldaia. 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 alluminio. I locali sono privi d'impianto di allarme. Vi è la predisposizione dell'impianto di climatizzazione con la possibilità di posizionare uno split nel disimpegno.

Tutti i locali sono pavimentati con la ceramica, il bagno è pavimentato e rivestito con ceramica.

L'altezza dei locali al piano terra è di 2,70 ml.

L'autorimessa è al piano interrato e risulta accessibile dalla rampa da via Circonvallazione Nord. La muratura portante è in calcestruzzo armato, il solaio del piano interrato è di tipo "Predalles" a vista, le pareti tra le autorimesse sono in prismi a vista e il pavimento è in battuto in cemento. L'autorimessa ha una superficie di circa 21,10 mq ed ha un'altezza di circa 2,40 ml.

L'accesso all'appartamento al secondo piano avviene tramite il vano scale comune a tutti gli appartamenti, l'accesso pedonale alle autorimesse avviene dal vano scala oppure tramite l'ascensore (attualmente in stato di fermo).

Identificazione catastale[1038]

☒ Comune Censuario	Castrezzato (BS)	
☒ Tipologia Catasto	☐ Terreni ☒ Fabbricati	
☒ Identificativo Appartamento	☒ Sezione ☒ Foglio ☒ Particella ☒ Subalterno	NCT 6 586 13
☒ Identificativo Autorimessa	☒ Sezione ☒ Foglio ☒ Particella ☒ Subalterno	NCT 6 586 26
Confini	Confini catastali appartamento	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	☒ Nord	giardino condominiale sub 34 verso via Circonvallazione Nord
	☒ Sud	vano scala comune sub 34
	☒ Est	giardino condominiale sub 34
	☒ Ovest	appartamento stesso condominio sub 16
	☒ inferiore	appartamento stesso condominio sub 7
	☒ superiore	sottotetto

Confini

Confini catastali autorimessa

☒ Nord	terrapieno
☒ Sud	corsello sub 34
☒ Est	autorimessa stesso condominio sub 27
☒ Ovest	autorimessa stesso condominio sub 25
☒ inferiore	terrapieno
☒ superiore	giardino pensile sub 34

Consistenza

☒ Rilievo	☒ Interno ☐ Solo esterno
☒ Diretto in loco	☐ Collaboratore
☒ Data del sopralluogo	I sopralluogo il 12 gennaio 2022
☒ Desunto graficamente da:	☒ Planimetria catastale estratto mappa ☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo) ☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

☒ SEL[1039]	- Superficie Esterna Lorda
☐ SIL[1040]	- Superficie Interna Lorda
☐ SIN[1041]	- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

		Superficie	Indice mercantile[1042]		Totale
Superficie principale					
☒ Secondo Piano	m^2	68,00	100 %	= m^2	68,00
Superficie secondarie					
Balconi	m^2	10,20	35 %	= m^2	3,57
☒ Autorimessa	m^2	23,60	50 %	= m^2	11,80

Superficie commerciale[1043] **m^2 83,37**

Caratteristiche qualitative
Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Livello di piano[1044]	Secondo Piano - Appartamento Piano Interrato - Autorimessa
☒ Ascensore[1045]	☒ Presente ☐ Assente ☒ Vetustà dell'ascensore anno 2009
☒ N. servizi[1046] 1	☒ W.c. 1 ☒ Lavabo 1 ☒ Bidet 1 ☒ Doccia 1 ☐ Vasca ☒ Vetustà del bagno anno 2009

Impianti in dotazione

☒ Riscaldamento	☒ Presente ☐ Assente Se presente indicare la tipologia ☐ Centralizzato ☒ Autonomo Alimentazione: ☐ metano ☒ gas ☐ olio combustibile ☐ elettrico ☐ pompa di calore ☐ biocombustibili ☐ teleriscaldamento Elementi radianti: ☒ radiatori: alluminio ☐ aria
☒ Condizionamento	☒ Presente ☐ Assente: Se presente indicare se ☒ Totale: 1 PREDISPOSIZIONE nel disimpegno
☒ Elettrico	☒ Presente: ad incasso ☐ Assente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

☒ Idraulico	☒ Presente: A.C.S. ☐ Assente
☒ **Manutenzione fabbricato**[1047]	☐ Minimo[1048] ☒ Medio[1049] ☐ Massimo[1050]
☒ **Manutenzione unità immobiliare**[1051]	☐ Minimo[1052] ☒ Medio[1053] ☐ Massimo[1054]
☒ **Classe energetica**	☒ Classe energetica **D** 100,86 Kwh/m^2 anno, emesso in data 17/01/2011 e SCADUTA in data 17/01/2021 con codice identificativo 17045-000015/11 ☐ 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'immobile**[1055]	☐ Minimo[1056] ☒ Medio[1057] ☐ Massimo[1058]
☒ **Luminosità dell'immobile**[1059]	☐ Minimo[1060] ☒ Medio[1061] ☐ Massimo[1062]
☒ **Panoramicità dell'immobile**[1063]	☐ Minimo[1064] ☒ Medio[1065] ☐ Massimo[1066]
☒ **Funzionalità dell'immobile** [1067]	☐ Minimo[1068] ☒ Medio[1069] ☐ Massimo[1070]
☒ **Finiture dell'immobile**[1071]	☐ Minimo[1072]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Medio[1073]
☐ Massimo[1074]

123. Audit documentale e Due Diligence lotto 16

123.1. Legittimità edilizia – urbanistica[1075]

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 :

☒ Edificio ricostruito con: Permesso di Costruire n°40 del 19/07/2006, variante con DIA n°23 del 06/05/2009 e agibilità n°12 richiesta in data 06/07/2009.

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Permesso di Costruire n°40/06 del 19 luglio 2006 "Ricostruzione del fabbricato" e variante con Denuncia Inizio Attività n°23/2009 del 06 maggio 2009.

☒ Certificato Agibilità
☒ Presente. Richiesto in data 06 luglio 2009 con il n°12 e rilasciato per silenzio assenso
☐ Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Castrezzato
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 22/12/2021

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico
☒ PGT Vigente: Zona T.U.C.A. Tessuto urbano consolidato di antica formazione – Art. 13 delle NTA

☒ Convenzione Urbanistica
☒ No

☒ Cessioni diritti edificatori
☒ No
☐ Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

☒ Vincoli urbanistici
☒ No
☐ Si se Si quali

☒ Vincoli ambientali
☒ No

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ Si se Si quali

☒ Vincoli paesaggistici

☒ No

☐ Si se Si quali

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 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 alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (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:

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

☐ No, perchè

☐ Si,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

123.2. Rispondenza catastale [1076]

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 6 particella 586

☒ Sub. 13 categoria A/2 classe 3 consistenza 3,5 vani Sup. Catastale: Totale 71 mq
Rendita € 189,80

☒ Sub. 26 categoria C/6 classe 3 consistenza 20 mq Sup. Catastale: Totale 24 mq
Rendita € 38,22

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)	20/12/2021

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 alla 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

123.3. Verifica della titolarità[1077]

[redacted]

testamento olografo.

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio : [redacted]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

[redacted]

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

☒ 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

☒ Pesi
☒ No
☐ Si se Si quali

☒ Gravami
☒ No
☐ Si se Si quali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

☒ Occupato locato:

☒ Tipo di contratto: contratto di locazione residenziale in cedolare secca
☒ €/anno: 4.200,00
☒ Rata: mensile di € 350,00
☒ Oneri accessori per spese condominiali: semestrali di € 120,00
☒ Durata in anni: 4 + 4
☒ Scadenza contratto: 31 maggio 2025
☒ Registrazione contratto: Agenzia delle Entrate di Chiari in data 22 marzo 2017 al n°1289 serie 3T

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
☒ Si
☐ No se No perchè

124. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 16 [1078]

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Per ridurre le spese condominiali è stato interrotto il funzionamento dell'ascensore nell'anno 2014, per poter utilizzare l'ascensore è necessario sostenere i costi per il collaudo e la stipula del contratto con la ditta per la verifica periodica dell'impianto, la stipula del contratto di manutenzione con ditta specializzata e la pratica di messa in esercizio agli enti competenti, inoltre è necessario sostenere gli eventuali costi per la sostituzione delle parti di ascensore per la messa in sicurezza dell'impianto (funi, batterie tampone, scheda gsm, etc.).
- Il certificato di prevenzione incendi per poter utilizzare le autorimesse risulta scaduto o non richiesto. Nella pratica edilizia è presente solo il parere di conformità antincendio con riferimento pratica VV.F. n°2394. E' necessario richiedere una "segnalazione di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio" ai sensi del D.P.R. 01/08/2011 n. 151, art. 4. Considerato che il parere di conformità era stato presentato nel 2009 utilizzando la vecchia normativa, molto probabilmente sarà necessario eseguire opere edilizie, acquistare attrezzature antincendio e cartellonistica al fine di poter ottemperare alla nuova normativa ed ottenere il certificato di prevenzione incendi.
- Nell'interrato è stata realizzata un'autorimessa abusiva, per sanare l'abuso è sufficiente rimuovere la basculante.
- L'onorario per presentare le pratiche presso gli enti competenti, i costi da sostenere per la realizzazione delle opere per la messa a norma delle autorimesse e della cantina comune al piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

interrato, per la rimozione della basculante e per la rimessa in funzione dell'ascensore è di difficile quantificazione in quanto non si conosce l'entità delle opere da realizzare per la messa a norma del piano interrato e si stima in circa euro 3.500,00 per unità immobiliare.

125. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 16

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

126. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 16

-Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021
-Conferimento incarico: 02/12/2021
-Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022
-Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022
-Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022
-Verifica titolarità (archivio notarile): atto di identificazione catastale
-Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Castrezzato: I sopralluogo in data 12/01/2022
-Accesso atti Comune di Castrezzato: 22/12/2021
-Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

127. Analisi estimativa lotto 16

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 forzosa 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."

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso[1079] *(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

☐ MCA[1080] con nr. __ comparabili

☐ Sistema di Stima[1081]

☒ MCA + Sistema di Stima con nr. _3___ comparabili

☐ Sistema di ripartizione[1082]

☐ Analisi di regressione semplice[1083] con nr. ____ dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ Finanziario[1084]

☐ Capitalizzazione diretta[1085]

☐ Capitalizzazione finanziaria[1086]

☐ Analisi del flusso di cassa scontato[1087]

☐ Dei costi [1088]

128. Riepilogo dei valori di stima lotto 16

Per quanto concerne gli immobili identificati:

NCT Foglio 6 particella 586

☒ Sub. 13 categoria A/2 classe 3 consistenza 3,5 vani Sup. Catastale: Totale 71 mq
Rendita € 189,80.

☒ Sub. 26 categoria C/6 classe 3 consistenza 20 mq Sup. Catastale: Totale 24 mq
Rendita € 38,22

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 88'000,00 diconsì Euro ottantottomila/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 16 viene quantificato in € 79'000,00 diconsi Euro settantanovemila/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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 17 - APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO E AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento al secondo piano e autorimessa al piano interrato, inseriti in un edificio in condominio dotato di ascensore (attualmente in stato di fermo per contenere le spese condominiali).
L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica nel contesto urbano dell'edificato con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è stato demolito e ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009.

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 14 – Appartamento secondo piano.**
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 28 - Autorimessa piano interrato

Intestazione: [redacted]

Quota di possesso **1/1**

Diritto di: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 90'000,00**
diconsi euro novantamila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 81'000,00**
diconsi euro ottantunomila/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado la recente ristrutturazione l'immobile necessita di interventi di manutenzione per rimuovere la muffa e correggere i ponti termici dovuti agli errori di coibentazione termica dell'immobile. La muffa è presente in quasi tutti gli appartamenti; l'apparamento stimato è un trilocale, la vicinanza al centro e ai servizi, la presenza del balcone fruibile dal soggiorno rendono l'unità immobiliare di buona commerciabilità.
Attualmente il condominio è di un unico propretario, pertanto non è stata prestata particolare attenzione all'individuazione delle aree esterne come parti private e parti comuni al fine di ridurre gli spazi comuni. Le parti comuni dell'immobile, oltre al vano scala, all'accesso carraio e allo spazio di manovra delle auto nel piano interrato, sono le seguenti: il giardino verso via Circonvallazione Nord, i posti auto al piano terra con accesso da via Torri e la porzione di interrato individuato nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato come cantina comune, ma attualmente utilizzata come posti auto interrati.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☐ Si ☒ No se No vedi pagina 313

Conformità catastale ☒ Si ☐ No se No vedi pagina

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si AFFITTATO vedi pag. 317
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 317/318
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 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

129. Inquadramento dell'immobile lotto 17

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO[1089]

Localizzazione [1090]

☒ Provincia	:	Brescia (BS)
☒ Comune	:	Castrezzato CAP 25030
☐ Frazione	:	
☐ Località	:	
☐ Quartiere	:	
☒ Via/Piazza	:	Via Circonvallazione Nord
☒ Civico n.	:	n°9

Zona

☒ Urbana

☒ Centrale

☐ Semicentrale

☐ Periferica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Mappa geografica

☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile**[1091]

☒ Residenziale
☐ Direzionale[1092]
☐ Commerciale
☐ Turistico – ricettivo
☐ Industriale
☐ Artigianale
☐ Terziario[1093]
☐ Sportiva
☐ Agricolo
☐ locali deposito

☒ **Tipologia immobiliare**[1094]

☐ Terreno
☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:
☐ nuovo[1095]
☐ ristrutturato[1096]
☐ seminuovo[1097]
☒ usato[1098]
☐ rudere[1099]

Indicare se l'immobile è
☐ indipendente
☒ in condominio

☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati**[1100]

☐ fabbricato storico
☐ fabbricato singolo
☐ fabbricato in linea
☐ fabbricato rurale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ fabbricato a schiera
☐ fabbricato bifamigliare
☒ fabbricato in condominio
☐ fabbricato a corte
☐ fabbricato a palazzina

☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari**[1101]

☒ appartamento
☐ appartamento (attico)
☐ appartamento (loft[1102])
☐ 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
☒ Struttura in elevazione	: Muratura in laterizio
☒ Solai	: Latero-cemento
☒ Copertura	: Tetto in legno con copertura in coppi o tegole in cotto
☒ Murature perimetrali	: Laterizio
☒ Divisori tra unità	: Laterizio
☒ Infissi esterni	: Serramenti in legno con doppio vetro e scuri in legno
☒ Infissi interni	: Legno tamburato cieco
☒ Pavimenti e rivestimenti	: Pavimento di tutti i locali con ceramica, nel bagno pavimentato e rivestito con ceramica
☒ Impianto riscaldamento	: Autonomo con termosifoni in alluminio
☒ Impianto climatizzazione	: Predisposizione nel disimpegno
☒ Impianto sanitario	: A.C.S. caldaia autonoma
☒ Impianto gas	: Cottura e riscaldamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Impianto elettrico	: Ad incasso a norma
☒ Finiture esterne	: Tinteggiatura
☒ N. totale piani	: 3 fuori terra oltre al sottotetto

☒ **Dimensione**[1103] ☐ Piccola ☒ Media ☐ Grande

130. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 17

DATO IMMOBILIARE[1104]

Descrizione sintetica dell'immobile staggito[1105]: Appartamento al secondo piano sito in Via Circonvallazione Nord, 9 a Castrezzato (BS) e autorimessa al piano interrato.

L'appartamento è un trilocale di circa sessantuno metri quadrati e un balcone e si trova in un discreto stato di manutenzione e conservazione. L'edificio è stato ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009 e tutti gli appartamenti presentano problemi di muffa dovuti ad un errato o carente isolamento termico dell'involucro.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura dotato di balcone, disimpegno, due camere e servizio igienico.

L'impianto termico è di tipo autonomo, alimentato con caldaia. 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 alluminio. I locali sono privi d'impianto di allarme. Vi è la predisposizione dell'impianto di climatizzazione con la possibilità di posizionare uno split nel disimpegno.

Tutti i locali sono pavimentati con la ceramica, il bagno è pavimentato e rivestito con ceramica.

L'altezza dei locali al piano terra è di 2,70 ml.

L'autorimessa è al piano interrato e risulta accessibile dalla rampa da via Circonvallazione Nord. La muratura portante è in calcestruzzo armato, il solaio del piano interrato è di tipo "Predalles" a vista, le pareti tra le autorimesse sono in prismi a vista e il pavimento è in battuto in cemento. L'autorimessa ha una superficie di circa 28,60 mq ed ha un'altezza di circa 2,40 ml.

L'accesso all'appartamento al secondo piano e l'accesso pedonale all'autorimessa avviene tramite il vano scale comune a tutti gli appartamenti oppure tramite l'ascensore (attualmente in stato di fermo).

Identificazione catastale[1106]

☒ Comune Censuario	Castrezzato (BS)	
☒ Tipologia Catasto	☐ Terreni ☒ Fabbricati	
☒ Identificativo Appartamento	☒ Sezione ☒ Foglio ☒ Particella ☒ Subalterno	NCT 6 586 14
☒ Identificativo Autorimessa	☒ Sezione ☒ Foglio ☒ Particella ☒ Subalterno	NCT 6 586 28

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Confini

Confini catastali appartamento

☒ Nord	parte vano scala comune sub 34, parte appartamento stesso condominio sub 15
☒ Sud	posti auto via Torri sub 34
☒ Est	posti auto via Torri sub 34
☒ Ovest	appartamento stesso condominio sub 15
☒ inferiore	appartamento stesso condominio sub 9
☒ superiore	sottotetto

Confini

Confini catastali autorimessa

☒ Nord	corsello sub 34
☒ Sud	terrapieno
☒ Est	terrapieno
☒ Ovest	autorimessa stesso condominio sub 29
☒ inferiore	terrapieno
☒ superiore	appartamento stesso condominio sub 2

Consistenza

☒ Rilievo
- ☒ Interno
- ☐ Solo esterno

☒ Diretto in loco — ☐ Collaboratore

☒ Data del sopralluogo — I sopralluogo il 12 gennaio 2022

☒ Desunto graficamente da:
- ☒ Planimetria catastale estratto mappa
- ☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- ☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- ☒ SEL[1107] - Superficie Esterna Lorda
- ☐ SIL[1108] - Superficie Interna Lorda
- ☐ SIN[1109] - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

		Superficie	Indice mercantile[1110]		Totale
Superficie principale					
☒ Secondo Piano	m^2	70,00	100 %	= m^2	70,00
Superficie secondarie					
Balconi	m^2	8,70	35 %	= m^2	3,05
☒ Autorimessa	m^2	32,30	50 %	= m^2	16,15
Superficie commerciale[1111]					**m^2 89,20**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Caratteristiche qualitative
Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

☒ Livello di piano[1112]	Secondo Piano - Appartamento Piano Interrato - Autorimessa
☒ Ascensore[1113]	☒ Presente ☐ Assente ☒ Vetustà dell'ascensore anno 2009
☒ N. servizi[1114] 1	☒ W.c. 1 ☒ Lavabo 1 ☒ Bidet 1 ☒ Doccia 1 ☐ Vasca ☒ Vetustà del bagno anno 2009

Impianti in dotazione

☒ Riscaldamento	☒ Presente ☐ Assente Se presente indicare la tipologia ☐ Centralizzato ☒ Autonomo Alimentazione: ☐ metano ☒ gas ☐ olio combustibile ☐ elettrico ☐ pompa di calore ☐ biocombustibili ☐ teleriscaldamento Elementi radianti: ☒ radiatori: alluminio ☐ aria
☒ Condizionamento	☒ Presente ☐ Assente: Se presente indicare se ☒ Totale: 1 PREDISPOSIZIONE nel disimpegno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

☒ Elettrico	☒ Presente: ad incasso ☐ Assente
☒ Idraulico	☒ Presente: A.C.S. ☐ Assente
☒ **Manutenzione fabbricato**[1115]	☐ Minimo[1116] ☒ Medio[1117] ☐ Massimo[1118]
☒ **Manutenzione unità immobiliare**[1119]	☐ Minimo[1120] ☒ Medio[1121] ☐ Massimo[1122]
☒ **Classe energetica**	☒ Classe energetica **C** 79,19 Kwh/m^2 anno, emesso in data 17/01/2011 e SCADUTA in data 17/01/2021 con codice identificativo 17045-000016/11 ☐ 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'immobile**[1123]	☐ Minimo[1124] ☒ Medio[1125] ☐ Massimo[1126]
☒ **Luminosità dell'immobile**[1127]	☐ Minimo[1128] ☒ Medio[1129] ☐ Massimo[1130]
☒ **Panoramicità dell'immobile**[1131]	☐ Minimo[1132] ☒ Medio[1133] ☐ Massimo[1134]
☒ **Funzionalità dell'immobile** [1135]	☐ Minimo[1136] ☒ Medio[1137] ☐ Massimo[1138]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ **Finiture dell'immobile**[1139] ☐ Minimo[1140]
☒ Medio[1141]
☐ Massimo[1142]

131. Audit documentale e Due Diligence lotto 17

131.1. Legittimità edilizia – urbanistica[1143]

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 :

☒ Edificio ricostruito con: Permesso di Costruire n°40 del 19/07/2006, variante con DIA n°23 del 06/05/2009 e agibilità n°12 richiesta in data 06/07/2009.

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Permesso di Costruire n°40/06 del 19 luglio 2006 "Ricostruzione del fabbricato" e variante con Denuncia Inizio Attività n°23/2009 del 06 maggio 2009.

☒ Certificato Agibilità ☒ Presente. Richiesto in data 06 luglio 2009 con il n°12 e rilasciato per silenzio assenso
☐ Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Castrezzato
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 22/12/2021

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico ☒ PGT Vigente: Zona T.U.C.A. Tessuto urbano consolidato di antica formazione – Art. 13 delle NTA

☒ Convenzione Urbanistica ☒ No

☒ Cessioni diritti edificatori ☒ No
☐ Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

☒ Vincoli urbanistici ☒ No

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ Si se Si quali

☒ Vincoli ambientali ☒ No

☐ Si se Si quali

☒ Vincoli paesaggistici ☒ No

☐ Si se Si quali

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 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 alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (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: nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato nella camera era prevista la realizzazione della porta finestra, mentre dal sopralluogo ho rilevato che è stata realizzata la finestra.

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

☐ No,

☒ Si, tratta di modifiche di piccola entità che non aumentano la volumetria e la superficie lorda di pavimento. Considerato che la modifica da porta finestra a finestra riduce la superficie finestrata e il rapporti aeroilluminanti della camera non sono verificati, si è optato per il calcolo del costo per il ripristino dello stato dei luoghi.

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

131.2. Rispondenza catastale [1144]

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 6 particella 586

☒ Sub. 14 categoria A/2 classe 3 consistenza 3,5 vani Sup. Catastale: Totale 76 mq
Rendita € 189,80

☒ Sub. 28 categoria C/6 classe 3 consistenza 28 mq Sup. Catastale: Totale 33 mq
Rendita € 53,50

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)	20/12/2021

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 alla 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

131.3. Verifica della titolarità[1145]

[redacted]

testamento olografo.

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio : [redacted]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

[redacted]

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

☒ 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

☒ Pesi
☒ No
☐ Si se Si quali

☒ Gravami
☒ No
☐ Si se Si quali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

☒ Occupato locato:

☒ Tipo di contratto: contratto di locazione residenziale in cedolare secca
☒ €/anno: 4.200,00
☒ Rata: mensile di € 350,00
☒ Oneri accessori per spese condominiali: semestrali di € 120,00
☒ Durata in anni: 4 + 4
☒ Scadenza contratto: 31 agosto 2024
☒ Registrazione contratto: Agenzia delle Entrate di Chiari in data 27 agosto 2020 al n°2741 serie 3T

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
☒ Si
☐ No se No perchè

132. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 17 [1146]

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Per ridurre le spese condominiali è stato interrotto il funzionamento dell'ascensore nell'anno 2014, per poter utilizzare l'ascensore è necessario sostenere i costi per il collaudo e la stipula del contratto con la ditta per la verifica periodica dell'impianto, la stipula del contratto di manutenzione con ditta specializzata e la pratica di messa in esercizio agli enti competenti, inoltre è necessario sostenere gli eventuali costi per la sostituzione delle parti di ascensore per la messa in sicurezza dell'impianto (funi, batterie tampone, scheda gsm, etc.).
- Il certificato di prevenzione incendi per poter utilizzare le autorimesse risulta scaduto o non richiesto. Nella pratica edilizia è presente solo il parere di conformità antincendio con riferimento pratica VV.F. n°2394. E' necessario richiedere una "segnalazione di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio" ai sensi del D.P.R. 01/08/2011 n. 151, art. 4. Considerato che il parere di conformità era stato presentato nel 2009 utilizzando la vecchia normativa, molto probabilmente sarà necessario eseguire opere edilizie, acquistare attrezzature antincendio e cartellonistica al fine di poter ottemperare alla nuova normativa ed ottenere il certificato di prevenzione incendi.
- Nell'interrato è stata realizzata un'autorimessa abusiva, per sanare l'abuso è sufficiente rimuovere la basculante.
- L'onorario per presentare le pratiche presso gli enti competenti, i costi da sostenere per la realizzazione delle opere per la messa a norma delle autorimesse e della cantina comune al piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

interrato, per la rimozione della basculante e per la rimessa in funzione dell'ascensore è di difficile quantificazione in quanto non si conosce l'entità delle opere da realizzare per la messa a norma del piano interrato e si stima in circa euro 3.500,00 per unità immobiliare.

- Il costo da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi consistente nel noleggio e montaggio del ponteggio per la realizzazione delle opere, demolizione del parapetto della finestra, la rimozione e lo smaltimento del falso telaio, della finestra e dell'anta, la fornitura a posa della banchina in marmo, il ripristino dell'intonaco delle spalle della porta finestra, la fornitura e posa del falso telaio e del nuovo serramento compreso di scuro in legno, lo spostamento del calorifero, la fornitura e posa del parapetto in ferro e il ripristino della tinteggiatura interna ed esterna ammonta a circa € 4'500,00.

133. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 17

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

134. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 17

-Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021
-Conferimento incarico: 02/12/2021
-Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022
-Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022
-Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022
-Verifica titolarità (archivio notarile): atto di identificazione catastale
-Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Castrezzato: I sopralluogo in data 12/01/2022
-Accesso atti Comune di Castrezzato: 22/12/2021
-Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

135. Analisi estimativa lotto 17

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa 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 alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso[1147] *(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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Metodo del confronto

☐ MCA[1148] con nr. __ comparabili
☐ Sistema di Stima[1149]
☒ MCA + Sistema di Stima con nr. _3___ comparabili
☐ Sistema di ripartizione[1150]
☐ Analisi di regressione semplice[1151] con nr. ____ dati campione
☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

☐ Finanziario[1152]

☐ Capitalizzazione diretta[1153]
☐ Capitalizzazione finanziaria[1154]
☐ Analisi del flusso di cassa scontato[1155]

☐ Dei costi [1156]

136. Riepilogo dei valori di stima lotto 17

Per quanto concerne gli immobili identificati:

NCT Foglio 6 particella 586

☒ Sub. 14 categoria A/2 classe 3 consistenza 3,5 vani Sup. Catastale: Totale 76 mq Rendita € 189,80.

☒ Sub. 28 categoria C/6 classe 3 consistenza 28 mq Sup. Catastale: Totale 33 mq Rendita € 53,50

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 90'000,00 diconsì Euro novantamila/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 17 viene quantificato in € 81'000,00 diconsi Euro ottantunomila/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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 18 - APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO E AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento al secondo piano e autorimessa al piano interrato, inseriti in un edificio in condominio dotato di ascensore (attualmente in stato di fermo per contenere le spese condominiali).
L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica nel contesto urbano dell'edificato con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è stato demolito e ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009.

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 15 – Appartamento secondo piano.**
SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 23 - Autorimessa piano interrato

Intestazione: [redacted]

Quota di possesso **1/1**

Diritto di: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 52'000,00**
diconsi euro cinquantaduemila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 47'000,00**
diconsi euro quarantasettemila/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado la recente ristrutturazione l'immobile necessita di interventi di manutenzione per rimuovere la muffa e correggere i ponti termici dovuti agli errori di coibentazione termica dell'immobile. La muffa è presente in quasi tutti gli appartamenti; l'apparamento stimato è un bilocale, la vicinanza al centro e ai servizi, la presenza del balcone fruibile dal soggiorno rendono l'unità immobiliare di buona commerciabilità.
Attualmente il condominio è di un unico propretario, pertanto non è stata prestata particolare attenzione all'individuazione delle aree esterne come parti private e parti comuni al fine di ridurre gli spazi comuni. Le parti comuni dell'immobile, oltre al vano scala, all'accesso carraio e allo spazio di manovra delle auto nel piano interrato, sono le seguenti: il giardino verso via Circonvallazione Nord, i posti auto al piano terra con accesso da via Torri e la porzione di interrato individuato nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato come cantina comune, ma attualmente utilizzata come posti auto interrati.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☐ Si ☒ No se No vedi pagina 331

Conformità catastale ☒ Si ☐ No se No vedi pagina

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si AFFITTATO vedi pag. 335
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 335/336
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 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

137. Inquadramento dell'immobile lotto 18

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO[1157]

Localizzazione [1158]

☒ Provincia	:	Brescia (BS)
☒ Comune	:	Castrezzato CAP 25030
☐ Frazione	:	
☐ Località	:	
☐ Quartiere	:	
☒ Via/Piazza	:	Via Circonvallazione Nord
☒ Civico n.	:	n°9

Zona

☒ Urbana	☒ Centrale
	☐ Semicentrale
	☐ Periferica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Mappa geografica

☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile**[1159]

☒ Residenziale
☐ Direzionale[1160]
☐ Commerciale
☐ Turistico – ricettivo
☐ Industriale
☐ Artigianale
☐ Terziario[1161]
☐ Sportiva
☐ Agricolo
☐ locali deposito

☒ **Tipologia immobiliare**[1162]

☐ Terreno
☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:
☐ nuovo[1163]
☐ ristrutturato[1164]
☐ seminuovo[1165]
☒ usato[1166]
☐ rudere[1167]

Indicare se l'immobile è
☐ indipendente
☒ in condominio

☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati**[1168]

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ fabbricato bifamigliare
☒ fabbricato in condominio
☐ fabbricato a corte
☐ fabbricato a palazzina

☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari**[1169]

☒ appartamento
☐ appartamento (attico)
☐ appartamento (loft[1170])
☐ 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
☒ Struttura in elevazione	: Muratura in laterizio
☒ Solai	: Latero-cemento
☒ Copertura	: Tetto in legno con copertura in coppi o tegole in cotto
☒ Murature perimetrali	: Laterizio
☒ Divisori tra unità	: Laterizio
☒ Infissi esterni	: Serramenti in legno con doppio vetro e scuri in legno
☒ Infissi interni	: Legno tamburato cieco
☒ Pavimenti e rivestimenti	: Pavimento di tutti i locali con ceramica, nel bagno pavimentato e rivestito con ceramica
☒ Impianto riscaldamento	: Autonomo con termosifoni in alluminio
☒ Impianto climatizzazione	: Predisposizione nel disimpegno
☒ Impianto sanitario	: A.C.S. caldaia autonoma
☒ Impianto gas	: Cottura e riscaldamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Impianto elettrico	: Ad incasso a norma
☒ Finiture esterne	: Tinteggiatura
☒ N. totale piani	: 3 fuori terra oltre al sottotetto

☒ **Dimensione**[1171] ☐ Piccola ☒ Media ☐ Grande

138. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 18

DATO IMMOBILIARE[1172]

Descrizione sintetica dell'immobile staggito[1173]: Appartamento al secondo piano sito in Via Circonvallazione Nord, 9 a Castrezzato (BS) e autorimessa al piano interrato.

L'appartamento è un bilocale di circa trentacinque metri quadrati e mezzo e un balcone e si trova in un discreto stato di manutenzione e conservazione. L'edificio è stato ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009 e tutti gli appartamenti presentano problemi di muffa dovuti ad un errato o carente isolamento termico dell'involucro.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura dotato di balcone, disimpegno, camera e servizio igienico.

L'impianto termico è di tipo autonomo, alimentato con caldaia. 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 alluminio. I locali sono privi d'impianto di allarme. Vi è la predisposizione dell'impianto di climatizzazione con la possibilità di posizionare uno split nel disimpegno.

Tutti i locali sono pavimentati con la ceramica, il bagno è pavimentato e rivestito con ceramica.

L'altezza dei locali al piano terra è di 2,70 ml.

L'autorimessa è al piano interrato e risulta accessibile dalla rampa da via Circonvallazione Nord. La muratura portante è in calcestruzzo armato, il solaio del piano interrato è di tipo "Predalles" a vista, le pareti tra le autorimesse sono in prismi a vista e il pavimento è in battuto in cemento. L'autorimessa ha una superficie di circa 18,00 mq ed ha un'altezza di circa 2,40 ml.

L'accesso all'appartamento al secondo piano e l'accesso pedonale all'autorimessa avviene tramite il vano scale comune a tutti gli appartamenti oppure tramite l'ascensore (attualmente in stato di fermo).

Identificazione catastale[1174]

☒ Comune Censuario	Castrezzato (BS)	
☒ Tipologia Catasto	☐ Terreni ☒ Fabbricati	
☒ Identificativo Appartamento	☒ Sezione ☒ Foglio ☒ Particella ☒ Subalterno	NCT 6 586 15
☒ Identificativo Autorimessa	☒ Sezione ☒ Foglio ☒ Particella ☒ Subalterno	NCT 6 586 23
Confini	Confini catastali appartamento	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	☒ Nord	appartamento stesso condominio sub 16
	☒ Sud	appartamento stesso condominio sub 14
	☒ Est	parte vano scala comune sub 34, parte appartamento stesso condominio sub 14
	☒ Ovest	giardino comune sub 33
	☒ inferiore	appartamento stesso condominio sub 10
	☒ superiore	sottotetto

Confini

Confini catastali autorimessa

☒ Nord	terrapieno
☒ Sud	corsello sub 34
☒ Est	autorimessa stesso condominio sub 24
☒ Ovest	autorimessa stesso condominio sub 22
☒ inferiore	terrapieno
☒ superiore	appartamento stesso condominio sub 1

Consistenza

☒ Rilievo	☒ Interno
	☐ Solo esterno
☒ Diretto in loco	☐ Collaboratore
☒ Data del sopralluogo	III sopralluogo il 21 marzo 2022
☒ Desunto graficamente da:	☒ Planimetria catastale estratto mappa
	☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
	☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

☒ SEL[1175]	- Superficie Esterna Lorda
☐ SIL[1176]	- Superficie Interna Lorda
☐ SIN[1177]	- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

		Superficie	Indice mercantile[1178]		Totale
Superficie principale					
☒ Secondo Piano	m^2	41,80	100 %	= m^2	41,80
Superficie secondarie					
Balconi	m^2	8,40	35 %	= m^2	2,94
☒ Autorimessa	m^2	20,30	50 %	= m^2	10,15

Superficie commerciale[1179] **m^2 54,89**

Caratteristiche qualitative

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

☒ Livello di piano[1180]	Secondo Piano - Appartamento Piano Interrato - Autorimessa
☒ Ascensore[1181]	☒ Presente ☐ Assente ☒ Vetustà dell'ascensore anno 2009
☒ N. servizi[1182] 1	☒ W.c. 1 ☒ Lavabo 1 ☒ Bidet 1 ☒ Doccia 1 ☐ Vasca ☒ Vetustà del bagno anno 2009

Impianti in dotazione

☒ Riscaldamento	☒ Presente ☐ Assente Se presente indicare la tipologia ☐ Centralizzato ☒ Autonomo Alimentazione: ☐ metano ☒ gas ☐ olio combustibile ☐ elettrico ☐ pompa di calore ☐ biocombustibili ☐ teleriscaldamento Elementi radianti: ☒ radiatori: alluminio ☐ aria
☒ Condizionamento	☒ Presente ☐ Assente: Se presente indicare se ☒ Totale: 1 PREDISPOSIZIONE nel disimpegno
☒ Elettrico	☒ Presente: ad incasso

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ Assente

☒ Idraulico

☒ Presente: A.C.S.
☐ Assente

☒ **Manutenzione fabbricato**[1183]

☐ Minimo[1184]
☒ Medio[1185]
☐ Massimo[1186]

☒ **Manutenzione unità immobiliare**[1187]

☐ Minimo[1188]
☒ Medio[1189]
☐ Massimo[1190]

☒ **Classe energetica**

☒ Classe energetica **D** 96,85 Kwh/m^2 anno, emesso in data 17/01/2011 e SCADUTA in data 17/01/2021 con codice identificativo 17045-000017/11
☐ 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'immobile**[1191]

☐ Minimo[1192]
☒ Medio[1193]
☐ Massimo[1194]

☒ **Luminosità dell'immobile**[1195]

☐ Minimo[1196]
☒ Medio[1197]
☐ Massimo[1198]

☒ **Panoramicità dell'immobile**[1199]

☐ Minimo[1200]
☒ Medio[1201]
☐ Massimo[1202]

☒ **Funzionalità dell'immobile** [1203]

☐ Minimo[1204]
☒ Medio[1205]
☐ Massimo[1206]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ **Finiture dell'immobile**[1207] ☐ Minimo[1208]
☒ Medio[1209]
☐ Massimo[1210]

139. Audit documentale e Due Diligence lotto 18

139.1. Legittimità edilizia – urbanistica[1211]

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 :

☒ Edificio ricostruito con: Permesso di Costruire n°40 del 19/07/2006, variante con DIA n°23 del 06/05/2009 e agibilità n°12 richiesta in data 06/07/2009.

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Permesso di Costruire n°40/06 del 19 luglio 2006 "Ricostruzione del fabbricato" e variante con Denuncia Inizio Attività n°23/2009 del 06 maggio 2009.

☒ Certificato Agibilità ☒ Presente. Richiesto in data 06 luglio 2009 con il n°12 e rilasciato per silenzio assenso
☐ Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Castrezzato
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 22/12/2021

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico ☒ PGT Vigente: Zona T.U.C.A. Tessuto urbano consolidato di antica formazione – Art. 13 delle NTA

☒ Convenzione Urbanistica ☒ No

☒ Cessioni diritti edificatori ☒ No
☐ Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

☒ Vincoli urbanistici ☒ No

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		☐ Si se Si quali
☒ Vincoli ambientali		☒ No
		☐ Si se Si quali
☒ Vincoli paesaggistici		☒ No
		☐ Si se Si quali

ASTE GIUDIZIARIE.it

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 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 alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (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: nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato nella camera era prevista la realizzazione della porta finestra, mentre dal sopralluogo ho rilevato che è stata realizzata la finestra.

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

☐ No,

☒ Si, tratta di modifiche di piccola entità che non aumentano la volumetria e la superficie lorda di pavimento. Considerato che la modifica da porta finestra a finestra riduce la superficie finestrata e i rapporti aeroilluminanti della camera non sono verificati, si è optato per il calcolo del costo per il ripristino dello stato dei luoghi.

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

139.2. Rispondenza catastale [1212]

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 6 particella 586

☒ Sub. 15 categoria A/2 classe 3 consistenza 3 vani Sup. Catastale: Totale 47 mq
Rendita € 162,68

☒ Sub. 23 categoria C/6 classe 3 consistenza 18 mq Sup. Catastale: Totale 21 mq
Rendita € 34,40

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)	20/12/2021

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 alla 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

139.3. Verifica della titolarità[1213]

[redacted]

testamento olografo.

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio : [redacted]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

[redacted]

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

☒ 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

☒ Pesi
☒ No
☐ Si se Si quali

☒ Gravami
☒ No
☐ Si se Si quali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

☒ Occupato locato:

☒ Tipo di contratto: contratto di locazione residenziale in cedolare secca
☒ €/anno: 3.600,00
☒ Rata: mensile di € 300,00
☒ Oneri accessori per spese condominiali: semestrali di € 120,00
☒ Durata in anni: 4 + 4
☒ Scadenza contratto: 30 settembre 2025
☒ Registrazione contratto: Agenzia delle Entrate di Chiari in data 20 settembre 2021 al n°4073 serie 3T

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
☒ Si
☐ No se No perchè

Il contratto di locazione è stato stipulato e registrato dopo l'atto di pignoramento e dopo la trascrizione effettuata in data 26 agosto 2021 pertanto non è opponibile all'acquirente.

140. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 18 [1214]

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Per ridurre le spese condominiali è stato interrotto il funzionamento dell'ascensore nell'anno 2014, per poter utilizzare l'ascensore è necessario sostenere i costi per il collaudo e la stipula del contratto con la ditta per la verifica periodica dell'impianto, la stipula del contratto di manutenzione con ditta specializzata e la pratica di messa in esercizio agli enti competenti, inoltre è necessario sostenere gli eventuali costi per la sostituzione delle parti di ascensore per la messa in sicurezza dell'impianto (funi, batterie tampone, scheda gsm, etc.).
- Il certificato di prevenzione incendi per poter utilizzare le autorimesse risulta scaduto o non richiesto. Nella pratica edilizia è presente solo il parere di conformità antincendio con riferimento pratica VV.F. n°2394. E' necessario richiedere una "segnalazione di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio" ai sensi del D.P.R. 01/08/2011 n. 151, art. 4. Considerato che il parere di conformità era stato presentato nel 2009 utilizzando la vecchia normativa, molto probabilmente sarà necessario eseguire opere edilizie, acquistare attrezzature antincendio e cartellonistica al fine di poter ottemperare alla nuova normativa ed ottenere il certificato di prevenzione incendi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Nell'interrato è stata realizzata un'autorimessa abusiva, per sanare l'abuso è sufficiente rimuovere la basculante.

- L'onorario per presentare le pratiche presso gli enti competenti, i costi da sostenere per la realizzazione delle opere per la messa a norma delle autorimesse e della cantina comune al piano interrato, per la rimozione della basculante e per la rimessa in funzione dell'ascensore è di difficile quantificazione in quanto non si conosce l'entità delle opere da realizzare per la messa a norma del piano interrato e si stima in circa euro 3.500,00 per unità immobiliare.

- Il costo da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi consistente nel noleggio e montaggio del ponteggio per la realizzazione delle opere, demolizione del parapetto della finestra, la rimozione e lo smaltimento del falso telaio, della finestra e dell'anta, la fornitura a posa della banchina in marmo, il ripristino dell'intonaco delle spalle della porta finestra, la fornitura e posa del falso telaio e del nuovo serramento compreso di scuro in legno, lo spostamento del calorifero, la fornitura e posa del parapetto in ferro e il ripristino della tinteggiatura interna ed esterna ammonta a circa € 4'500,00.

141. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 18

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

142. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 18

-Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021
-Conferimento incarico: 02/12/2021
-Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022
-Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022
-Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022
-Verifica titolarità (archivio notarile): atto di identificazione catastale
-Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Castrezzato: III sopralluogo in data 21/03/2022
-Accesso atti Comune di Castrezzato: 22/12/2021
-Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

143. Analisi estimativa lotto 18

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 forzosa 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 alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso[1215] *(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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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[1216] con nr. __ comparabili
☐ Sistema di Stima[1217]

☒ MCA + Sistema di Stima con nr. _3___ comparabili

☐ Sistema di ripartizione[1218]
☐ Analisi di regressione semplice[1219] con nr. ____ dati campione
☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

☐ Finanziario[1220]

☐ Capitalizzazione diretta[1221]
☐ Capitalizzazione finanziaria[1222]
☐ Analisi del flusso di cassa scontato[1223]

☐ Dei costi [1224]

144. Riepilogo dei valori di stima lotto 18

Per quanto concerne gli immobili identificati:

NCT Foglio 6 particella 586

☒ Sub. 15 categoria A/2 classe 3 consistenza 3 vani Sup. Catastale: Totale 47 mq
Rendita € 162,68.

☒ Sub. 23 categoria C/6 classe 3 consistenza 18 mq Sup. Catastale: Totale 21 mq
Rendita € 34,40

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 52'000,00 diconsì Euro cinquantaduemila/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 18 viene quantificato in € 47'000,00 diconsi Euro quarantasettemila/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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 19 - APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento al secondo piano inserito in un edificio in condominio dotato di ascensore (attualmente in stato di fermo per contenere le spese condominiali).
L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica nel contesto urbano dell'edificato con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è stato demolito e ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009.

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 6 - particella 586 sub 16 – Appartamento secondo piano.**

Intestazione: [redacted]

Quota di possesso **1/1**

Diritto di: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 70'500,00**
diconsi euro settantamilacinquecento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 63'500,00**
diconsi euro sessantatremilacinquecento/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado la recente ristrutturazione l'immobile necessita di interventi di manutenzione per rimuovere la muffa e correggere i ponti termici dovuti agli errori di coibentazione termica dell'immobile. La muffa è presente in quasi tutti gli appartamenti; l'apparamento stimato è un bilocale, la vicinanza al centro e ai servizi, la presenza del balcone fruibile dal soggiorno rendono l'unità immobiliare di buona commerciabilità.
Attualmente il condominio è di un unico propretario, pertanto non è stata prestata particolare attenzione all'individuazione delle aree esterne come parti private e parti comuni al fine di ridurre gli spazi comuni. Le parti comuni dell'immobile, oltre al vano scala, all'accesso carraio e allo spazio di manovra delle auto nel piano interrato, sono le seguenti: il giardino verso via Circonvallazione Nord, i posti auto al piano terra con accesso da via Torri e la porzione di interrato individuato nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato come cantina comune, ma attualmente utilizzata come posti auto interrati.

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 se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile occupato	☐ No ☒ Si	se Si AFFITTATO vedi pag. 352
Spese condominiali arretrate	☒ No ☐ Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No ☒ Si	se Si vedi pagina 352/353
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 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

145. Inquadramento dell'immobile lotto 19

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO[1225]

Localizzazione [1226]

☒ Provincia	:	Brescia (BS)
☒ Comune	:	Castrezzato CAP 25030
☐ Frazione	:	
☐ Località	:	
☐ Quartiere	:	
☒ Via/Piazza	:	Via Circonvallazione Nord
☒ Civico n.	:	n°9

Zona

☒ Urbana

☒ Centrale

☐ Semicentrale

☐ Periferica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Mappa geografica

☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile**[1227]

☒ Residenziale
☐ Direzionale[1228]
☐ Commerciale
☐ Turistico – ricettivo
☐ Industriale
☐ Artigianale
☐ Terziario[1229]
☐ Sportiva
☐ Agricolo
☐ locali deposito

☒ **Tipologia immobiliare**[1230]

☐ Terreno
☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:
☐ nuovo[1231]
☐ ristrutturato[1232]
☐ seminuovo[1233]
☒ usato[1234]
☐ rudere[1235]

Indicare se l'immobile è
☐ indipendente
☒ in condominio

☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati**[1236]

☐ fabbricato storico
☐ fabbricato singolo
☐ fabbricato in linea
☐ fabbricato rurale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ fabbricato a schiera
☐ fabbricato bifamigliare
☒ fabbricato in condominio
☐ fabbricato a corte
☐ fabbricato a palazzina

☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari**[1237]

☒ appartamento
☐ appartamento (attico)
☐ appartamento (loft[1238])
☐ 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
☒ Struttura in elevazione	: Muratura in laterizio
☒ Solai	: Latero-cemento
☒ Copertura	: Tetto in legno con copertura in coppi o tegole in cotto
☒ Murature perimetrali	: Laterizio
☒ Divisori tra unità	: Laterizio
☒ Infissi esterni	: Serramenti in legno con doppio vetro e scuri in legno
☒ Infissi interni	: Legno tamburato cieco
☒ Pavimenti e rivestimenti	: Pavimento di tutti i locali con ceramica, nel bagno pavimentato e rivestito con ceramica
☒ Impianto riscaldamento	: Autonomo con termosifoni in alluminio
☒ Impianto climatizzazione	: Predisposizione nel disimpegno
☒ Impianto sanitario	: A.C.S. caldaia autonoma
☒ Impianto gas	: Cottura e riscaldamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Impianto elettrico	: Ad incasso a norma
☒ Finiture esterne	: Tinteggiatura
☒ N. totale piani	: 3 fuori terra oltre al sottotetto

☒ **Dimensione**[1239] ☐ Piccola ☒ Media ☐ Grande

146. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 19

DATO IMMOBILIARE[1240]

Descrizione sintetica dell'immobile staggito[1241]: Appartamento al secondo piano sito in Via Circonvallazione Nord, 9 a Castrezzato (BS).

L'appartamento è un trilocale di circa cinquantaquattro metri quadrati e mezzo e due balconi e si trova in un discreto stato di manutenzione e conservazione. L'edificio è stato ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009 e tutti gli appartamenti presentano problemi di muffa dovuti ad un errato o carente isolamento termico dell'involucro.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura dotato di balcone, disimpegno con la possibilità di posizionare un armadio, due camere di cui una dotata di balcone e servizio igienico.

L'impianto termico è di tipo autonomo, alimentato con caldaia. 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 alluminio. I locali sono privi d'impianto di allarme. Vi è la predisposizione dell'impianto di climatizzazione con la possibilità di posizionare uno split nel disimpegno.

Tutti i locali sono pavimentati con la ceramica, il bagno è pavimentato e rivestito con ceramica.

L'altezza dei locali al piano terra è di 2,70 ml.

L'accesso all'appartamento al secondo piano avviene tramite il vano scale comune a tutti gli appartamenti oppure tramite l'ascensore (attualmente in stato di fermo).

Identificazione catastale[1242]

☒ Comune Censuario	Castrezzato (BS)	
☒ Tipologia Catasto	☐ Terreni ☒ Fabbricati	
☒ Identificativo Appartamento	☒ Sezione	NCT
	☒ Foglio	6
	☒ Particella	586
	☒ Subalterno	16

Confini Confini catastali appartamento

☒ Nord	giardino comune sub 34 verso via Circonvallazione Nord
☒ Sud	appartamento stesso condominio sub 15
☒ Est	appartamento stesso condominio sub 13
☒ Ovest	rampa di accesso alle autorimesse sub 34
☒ inferiore	appartamento stesso condominio sub 11
☒ superiore	sottotetto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Consistenza

☒ Rilievo	☒ Interno ☐ Solo esterno
☒ Diretto in loco	☐ Collaboratore
☒ Data del sopralluogo	I sopralluogo il 12 gennaio 2022
☒ Desunto graficamente da:	☒ Planimetria catastale estratto mappa ☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo) ☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

☒ SEL[1243]	- Superficie Esterna Lorda
☐ SIL[1244]	- Superficie Interna Lorda
☐ SIN[1245]	- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

		Superficie	Indice mercantile[1246]		Totale
Superficie principale					
☒ Secondo Piano	m^2	63,30	100 %	= m^2	63,30
Superficie secondarie					
Balconi	m^2	11,80	35 %	= m^2	4,13
Superficie commerciale[1247]					**m^2 67,43**

Caratteristiche qualitative
Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

☒ Livello di piano[1248]	Secondo Piano - Appartamento Piano Interrato - Autorimessa
☒ Ascensore[1249]	☒ Presente ☐ Assente ☒ Vetustà dell'ascensore anno 2009
☒ N. servizi[1250] 1	☒ W.c. 1 ☒ Lavabo 1 ☒ Bidet 1 ☒ Doccia 1 ☐ Vasca ☒ Vetustà del bagno anno 2009

Impianti in dotazione

☒ Riscaldamento	☒ Presente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	☐ Assente Se presente indicare la tipologia ☐ Centralizzato ☒ Autonomo Alimentazione: ☐ metano ☒ gas ☐ olio combustibile ☐ elettrico ☐ pompa di calore ☐ biocombustibili ☐ teleriscaldamento Elementi radianti: ☒ radiatori: alluminio ☐ aria
☒ Condizionamento	☒ Presente ☐ Assente: Se presente indicare se ☒ Totale: 1 PREDISPOSIZIONE nel disimpegno
☒ Elettrico	☒ Presente: ad incasso ☐ Assente
☒ Idraulico	☒ Presente: A.C.S. ☐ Assente
☒ **Manutenzione fabbricato**[1251]	☐ Minimo[1252] ☒ Medio[1253] ☐ Massimo[1254]
☒ **Manutenzione unità immobiliare**[1255]	☐ Minimo[1256] ☒ Medio[1257] ☐ Massimo[1258]
☒ **Classe energetica**	☒ Classe energetica **D** 100,69 Kwh/m^2 anno, emesso in data 17/01/2011 e <u>SCADUTA in data 17/01/2021</u> con codice

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

identificativo 17045-000018/11

☐ 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'immobile**[1259]	☐ Minimo[1260] ☒ Medio[1261] ☐ Massimo[1262]
☒ **Luminosità dell'immobile**[1263]	☐ Minimo[1264] ☒ Medio[1265] ☐ Massimo[1266]
☒ **Panoramicità dell'immobile**[1267]	☐ Minimo[1268] ☒ Medio[1269] ☐ Massimo[1270]
☒ **Funzionalità dell'immobile** [1271]	☐ Minimo[1272] ☒ Medio[1273] ☐ Massimo[1274]
☒ **Finiture dell'immobile**[1275]	☐ Minimo[1276] ☒ Medio[1277] ☐ Massimo[1278]

147. Audit documentale e Due Diligence lotto 19

147.1. Legittimità edilizia – urbanistica[1279]

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 :

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Edificio ricostruito con: Permesso di Costruire n°40 del 19/07/2006, variante con DIA n°23 del 06/05/2009 e agibilità n°12 richiesta in data 06/07/2009.

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Permesso di Costruire n°40/06 del 19 luglio 2006 "Ricostruzione del fabbricato" e variante con Denuncia

Inizio Attività n°23/2009 del 06 maggio 2009.

☒ Certificato Agibilità	☒ Presente. Richiesto in data 06 luglio 2009 con il n°12 e rilasciato per silenzio assenso ☐ Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Castrezzato
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 22/12/2021

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico	☒ PGT Vigente: Zona T.U.C.A. Tessuto urbano consolidato di antica formazione – Art. 13 delle NTA
☒ Convenzione Urbanistica	☒ No
☒ 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 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 alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (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:

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

☐ No, perchè

☐ Si,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

147.2. Rispondenza catastale [1280]

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 6 particella 586

☒ Sub. 16 categoria A/2 classe 3 consistenza 4 vani Sup. Catastale: Totale 73 mq
Rendita € 216,91

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)	20/12/2021

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 alla 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:

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

147.3. Verifica della titolarità[1281]

[redacted]

testamento olografo.

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio : [redacted]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

[redacted]

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

☒ 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

☒ Pesi
☒ No
☐ Si se Si quali

☒ Gravami
☒ No
☐ Si se Si quali

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

☒ Occupato locato:

☒ Tipo di contratto: contratto di locazione residenziale in cedolare secca
☒ €/anno: 4.200,00
☒ Rata: mensile di € 350,00
☒ Oneri accessori per spese condominiali: semestrali di € 120,00
☒ Durata in anni: 4 + 4
☒ Scadenza contratto: 31 gennaio 2025
☒ Registrazione contratto: Agenzia delle Entrate di Chiari in data 20 gennaio 2017 al n°286 serie 3T

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
☒ Si
☐ No se No perchè

148. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 19 [1282]

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Per ridurre le spese condominiali è stato interrotto il funzionamento dell'ascensore nell'anno 2014, per poter utilizzare l'ascensore è necessario sostenere i costi per il collaudo e la stipula del contratto con la ditta per la verifica periodica dell'impianto, la stipula del contratto di manutenzione con ditta specializzata e la pratica di messa in esercizio agli enti competenti, inoltre è necessario sostenere gli eventuali costi per la sostituzione delle parti di ascensore per la messa in sicurezza dell'impianto (funi, batterie tampone, scheda gsm, etc.).
- Il certificato di prevenzione incendi per poter utilizzare le autorimesse risulta scaduto o non richiesto. Nella pratica edilizia è presente solo il parere di conformità antincendio con riferimento pratica VV.F. n°2394. E' necessario richiedere una "segnalazione di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio" ai sensi del D.P.R. 01/08/2011 n. 151, art. 4. Considerato che il parere di conformità era stato presentato nel 2009 utilizzando la vecchia normativa, molto probabilmente sarà necessario eseguire opere edilizie, acquistare attrezzature antincendio e cartellonistica al fine di poter ottemperare alla nuova normativa ed ottenere il certificato di prevenzione incendi.
- Nell'interrato è stata realizzata un'autorimessa abusiva, per sanare l'abuso è sufficiente rimuovere la basculante.
- L'onorario per presentare le pratiche presso gli enti competenti, i costi da sostenere per la realizzazione delle opere per la messa a norma delle autorimesse e della cantina comune al piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

interrato, per la rimozione della basculante e per la rimessa in funzione dell'ascensore è di difficile quantificazione in quanto non si conosce l'entità delle opere da realizzare per la messa a norma del piano interrato e si stima in circa euro 3.500,00 per unità immobiliare.

149. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 19

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

150. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 19

-Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021
-Conferimento incarico: 02/12/2021
-Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022
-Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022
-Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022
-Verifica titolarità (archivio notarile): atto di identificazione catastale
-Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Castrezzato: I sopralluogo in data 12/01/2022
-Accesso atti Comune di Castrezzato: 22/12/2021
-Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

151. Analisi estimativa lotto 19

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 forzosa 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."

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso[1283] *(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

☐ MCA[1284] con nr. __ comparabili

☐ Sistema di Stima[1285]

☒ MCA + Sistema di Stima con nr. _3___ comparabili

☐ Sistema di ripartizione[1286]

☐ Analisi di regressione semplice[1287] con nr. ____ dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ Finanziario[1288]

☐ Capitalizzazione diretta[1289]

☐ Capitalizzazione finanziaria[1290]

☐ Analisi del flusso di cassa scontato[1291]

☐ Dei costi [1292]

152. Riepilogo dei valori di stima lotto 19

Per quanto concerne gli immobili identificati:

NCT Foglio 6 particella 586

☒ Sub. 16 categoria A/2 classe 3 consistenza 4 vani Sup. Catastale: Totale 73 mq
Rendita € 216,91.

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 70'500,00 diconsì Euro settantamilacinquecento/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 19 viene quantificato in € 63'500,00 diconsi Euro sessantatremilacinquecento/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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 20 - SOTTOTETTO AL TERZO PIANO

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di sottotetto al rustico al terzo piano inserito in un edificio in condominio dotato di ascensore (attualmente in stato di fermo per contenere le spese condominiali).
L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica nel contesto urbano dell'edificato con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è stato demolito e ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009.

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **NON ACCATASTATO – Sottotetto al terzo piano.**

Intestazione: [redacted]

Quota di possesso **1/1**

Diritto di: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 15'000,00**
diconsi euro quindicimila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 13'500,00**
diconsi euro tredicimilacinquecento/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Il sottotetto è al "rustico", non sono stati realizzati gli impianti, la caldana, i pavimenti e alcune pareti sono state intonacate, mentre altre si presentano con il tavolato a vista. Attualmente il sottotetto è abusivo e necessita di una pratica edilizia per sanarlo e successivamente è necessario accatastarlo per poter predisporre la vendita all'asta.
Considerato le ampie dimensioni del sottotetto e le minime opere necessarie per dividerlo in due unità immobiliari, si è optato per formare due lotti. Le cantine del condominio sono cinque e gli appartamenti sono sedici, pertanto il sottotetto rende l'unità immobiliare di buona commerciabilità.
Attualmente il condominio è di un unico propretario, pertanto non è stata prestata particolare attenzione all'individuazione delle aree esterne come parti private e parti comuni al fine di ridurre gli spazi comuni. Le parti comuni dell'immobile, oltre al vano scala, all'accesso carraio e allo spazio di manovra delle auto nel piano interrato, sono le seguenti: il giardino verso via Circonvallazione Nord, i posti auto al piano terra con accesso da via Torri e la porzione di interrato individuato nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato come cantina comune, ma attualmente utilizzata come posti auto interrati.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☐ Si ☒ No se No vedi pagina 365

Conformità catastale ☐ Si ☒ No se No vedi pagina 367

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 369/370
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 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

153. Inquadramento dell'immobile lotto 20

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO[1293]

Localizzazione [1294]

☒ Provincia	:	Brescia (BS)
☒ Comune	:	Castrezzato CAP 25030
☐ Frazione	:	
☐ Località	:	
☐ Quartiere	:	
☒ Via/Piazza	:	Via Circonvallazione Nord
☒ Civico n.	:	n°9

Zona

☒ Urbana

☒ Centrale

☐ Semicentrale

☐ Periferica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Mappa geografica

☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile**[1295]

☐ Residenziale
☐ Direzionale[1296]
☐ Commerciale
☐ Turistico – ricettivo
☐ Industriale
☐ Artigianale
☐ Terziario[1297]
☐ Sportiva
☐ Agricolo
☒ locali deposito

☒ **Tipologia immobiliare**[1298]

☐ Terreno
☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:
☐ nuovo[1299]
☐ ristrutturato[1300]
☐ seminuovo[1301]
☒ usato[1302]
☐ rudere[1303]

Indicare se l'immobile è
☐ indipendente
☒ in condominio

☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati**[1304]

☐ fabbricato storico
☐ fabbricato singolo
☐ fabbricato in linea
☐ fabbricato rurale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ fabbricato a schiera
☐ fabbricato bifamigliare
☒ fabbricato in condominio
☐ fabbricato a corte
☐ fabbricato a palazzina

☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari**[1305]

☐ appartamento
☐ appartamento (attico)
☐ appartamento (loft[1306])
☐ 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
☒ sottotetto (locale di sgombero)

Caratteristiche generali dell'immobile

	Descrizione sintetica
☒ Struttura in elevazione	: Muratura in laterizio
☒ Solai	: Latero-cemento
☒ Copertura	: Tetto in legno a vista con copertura in coppi/tegole in cotto
☒ Murature perimetrali	: Laterizio
☒ Divisori tra unità	: Laterizio
☒ Impianto elettrico	: Non presente
☒ Finiture esterne	: Tinteggiatura
☒ N. totale piani	: 3 fuori terra oltre al sottotetto

☒ **Dimensione**[1307]

☐ Piccola
☒ Media
☐ Grande

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

154. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 20

DATO IMMOBILIARE[1308]

Descrizione sintetica dell'immobile staggito[1309]: Sottotetto al rustico situato al terzo piano sito in Via Circonvallazione Nord, 9 a Castrezzato (BS).
Il sottotetto è stato diviso con pareti in tavolato da 8/12 cm e in alcune pareti è stato posizionato un pannello in XPS di isolamento. Il sottotetto è diviso in vari locali, presumibilmente per creare un appartamento.
La porzione di sottotetto oggetto di valutazione ha una dimensione di circa sessanta metri quadri ed è diviso in cinque locali. Non è dotato di impianti, non vi è l'areazione e l'illuminazione naturale e i locali sono al rustico
L'edificio è stato ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009.
Il sottotetto ha un'altezza minima di 1,80 ml e un'altezza massima di 3,40 ml.
L'accesso al sottotetto al terzo piano avviene tramite il vano scale comune oppure dall'ascensore (attualmente in stato di fermo).

Identificazione catastale[1310]

☒ Comune Censuario	Castrezzato (BS)
☒ Tipologia Catasto	☐ Terreni ☐ Fabbricati
☒ Identificativo Appartamento	☐ Sezione ☐ Foglio ☐ Particella ☐ Subalterno

Confini

Confini catastali sottotetto

☒ Nord	sottotetto altro lotto
☒ Sud	posti auto verso via Torri sub 34
☒ Est	posti auto verso via Torri sub 34
☒ Ovest	giardino comune sub 33
☒ inferiore	parte appartamento stesso condominio sub 14 e parte appartamento stesso condominio sub 15
☒ superiore	copertura

Consistenza

☒ Rilievo	☒ Interno ☐ Solo esterno
☒ Diretto in loco	☐ Collaboratore
☒ Data del sopralluogo	I e II sopralluogo il 12 gennaio 2022 e 03 marzo 2022
☒ Desunto graficamente da:	☐ Planimetria catastale estratto mappa ☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo) ☐ Elaborato grafico (generico)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Criterio di misurazione

☒ SEL[1311] - Superficie Esterna Lorda
☒ SIL[1312] - Superficie Interna Lorda
☐ SIN[1313] - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

		Superficie	Indice mercantile[1314]		Totale
Superficie principale					
☒ Terzo Piano	m^2	67,00	40 %	= m^2	26,80

Superficie commerciale[1315] **m^2 26,80**

Caratteristiche qualitative
Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

☒ Livello di piano[1316] Terzo Piano - Sottotetto

☒ Ascensore[1317]
☒ Presente
☐ Assente
☒ Vetustà dell'ascensore anno 2009

☒ N. servizi[1318] 1
☐ W.c. 1
☐ Lavabo 1
☐ Bidet 1
☐ Doccia 1
☐ Vasca
☐ Vetustà del bagno

Impianti in dotazione

☒ Riscaldamento
☐ Presente
☒ Assente

Se presente indicare la tipologia
☐ Centralizzato
☐ Autonomo

Alimentazione:
☐ metano
☐ gas
☐ olio combustibile
☐ elettrico
☐ pompa di calore
☐ biocombustibili
☐ teleriscaldamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Elementi radianti: ☐ radiatori: alluminio ☐ aria
☒ Condizionamento	☐ Presente ☒ Assente: Se presente indicare se ☐ Totale:
☒ Elettrico	☐ Presente: ☒ Assente
☒ Idraulico	☐ Presente: A.C.S. ☒ Assente
☒ **Manutenzione fabbricato**[1319]	☐ Minimo[1320] ☒ Medio[1321] ☐ Massimo[1322]
☒ **Manutenzione unità immobiliare**[1323]	☒ Minimo[1324] ☐ Medio[1325] ☐ Massimo[1326]
☒ **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'immobile**[1327]	☐ Minimo[1328] ☒ Medio[1329] ☐ Massimo[1330]
☒ **Luminosità dell'immobile**[1331]	☒ Minimo[1332] ☐ Medio[1333] ☐ Massimo[1334]

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ **Panoramicità dell'immobile**[1335]	☒ Minimo[1336] ☐ Medio[1337] ☐ Massimo[1338]
☒ **Funzionalità dell'immobile** [1339]	☒ Minimo[1340] ☐ Medio[1341] ☐ Massimo[1342]
☒ **Finiture dell'immobile**[1343]	☒ Minimo[1344] ☐ Medio[1345] ☐ Massimo[1346]

155. Audit documentale e Due Diligence lotto 20

155.1. Legittimità edilizia – urbanistica[1347]

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 :

☒ Edificio ricostruito con: Permesso di Costruire n°40 del 19/07/2006, variante con DIA n°23 del 06/05/2009 e agibilità n°12 richiesta in data 06/07/2009.

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Permesso di Costruire n°40/06 del 19 luglio 2006 "Ricostruzione del fabbricato" e variante con Denuncia Inizio Attività n°23/2009 del 06 maggio 2009.

☒ Certificato Agibilità	☒ Presente. Richiesto in data 06 luglio 2009 con il n°12 e rilasciato per silenzio assenso ☐ Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Castrezzato
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 22/12/2021

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico	☒ PGT Vigente: Zona T.U.C.A. Tessuto urbano consolidato di antica formazione – Art. 13 delle NTA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Convenzione Urbanistica	☒ No
☒ 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

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 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 alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (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: il sottotetto è stato rappresentato solo nelle sezioni degli elaborati grafici come superficie senza permanenza di persone, non è stata rappresentata la pianta e la distribuzione interna dei locali, pertanto il sottotetto è stato autorizzato come palco morto, mentre in realtà è stata realizzata una porta che rende accessibili i locali.

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

☐ No, perchè

☐ Si, le altezze del fabbricato sono corrette rispetto al progetto presentato, pertanto non vi è un aumento di volume, è necessario effettuare un cambio di destinazione d'uso da sottotetto non praticabile a locale accessorio e il pagamento degli oneri comunali.

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

155.2. Rispondenza catastale [1348]

Immobile non accatastato.

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)	20/12/2021

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 alla 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: il locale non è accatastato.

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

155.3. Verifica della titolarità[1349]

[redacted]

testamento olografo.

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio : [redacted]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

[redacted]

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

☒ 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

☒ Pesi
☒ No
☐ Si se Si quali

☒ Gravami
☒ No
☐ Si se Si quali

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☒ Libero

☐ Occupato locato:

☐ Tipo di contratto:
☐ €/anno:
☐ Rata: mensile di €
☐ Oneri accessori per spese condominiali:
☐ Durata in anni:
☐ Scadenza contratto:
☐ Registrazione contratto:

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
☐ Si
☐ No se No perchè

156. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 20 [1350]

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Per ridurre le spese condominiali è stato interrotto il funzionamento dell'ascensore nell'anno 2014, per poter utilizzare l'ascensore è necessario sostenere i costi per il collaudo e la stipula del contratto con la ditta per la verifica periodica dell'impianto, la stipula del contratto di manutenzione con ditta specializzata e la pratica di messa in esercizio agli enti competenti, inoltre è necessario sostenere gli eventuali costi per la sostituzione delle parti di ascensore per la messa in sicurezza dell'impianto (funi, batterie tampone, scheda gsm, etc.).
- Il certificato di prevenzione incendi per poter utilizzare le autorimesse risulta scaduto o non richiesto. Nella pratica edilizia è presente solo il parere di conformità antincendio con riferimento pratica VV.F. n°2394. E' necessario richiedere una "segnalazione di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio" ai sensi del D.P.R. 01/08/2011 n. 151, art. 4. Considerato che il parere di conformità era stato presentato nel 2009 utilizzando la vecchia normativa, molto probabilmente sarà necessario eseguire opere edilizie, acquistare attrezzature antincendio e cartellonistica al fine di poter ottemperare alla nuova normativa ed ottenere il certificato di prevenzione incendi.
- Nell'interrato è stata realizzata un'autorimessa abusiva, per sanare l'abuso è sufficiente rimuovere la basculante.

- L'onorario per presentare le pratiche presso gli enti competenti, i costi da sostenere per la realizzazione delle opere per la messa a norma delle autorimesse e della cantina comune al piano interrato, per la rimozione della basculante e per la rimessa in funzione dell'ascensore è di difficile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quantificazione in quanto non si conosce l'entità delle opere da realizzare per la messa a norma del piano interrato e si stima in circa euro 3.500,00 per unità immobiliare.

- Inoltre, il sottotetto nel progetto presentato non è accessibile, dal sopralluogo ho riscontrato che è stata realizzata una porta che ne permette l'accesso. Il locale è stato diviso con pareti in tavolato da 8/12 cm e in alcune pareti è stato posizionato un pannello in XPS di isolamento. I locali sono al "rustico", non sono stati realizzati gli impianti, la caldana, i pavimenti e alcune pareti sono state intonacate, mentre altre si presentano con il tavolato a vista. Sono state valutate tutte le soluzioni tenendo in considerazione il costo per rendere il bene vendibile e l'ammontare del prezzo di vendita del bene. La soluzione più appetibile è procedere con la pratica di sanatoria presso il comune di Castrezzato per trasformarlo in ripostiglio, accatastare i locali con la categoria C/2 e formare due lotti di vendita.
- Onorario per la pratica edilizia per regolarizzare il sottotetto, onorario per l'accatastamento comprensivo degli oneri comunali ammontano a circa € 15.000,00.

157. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 20

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

158. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 20

-Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021
-Conferimento incarico: 02/12/2021
-Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022
-Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022
-Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022
-Verifica titolarità (archivio notarile): atto di identificazione catastale
-Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Castrezzato: I e II sopralluogo in data 12/01/2022 e 9/03/2022
-Accesso atti Comune di Castrezzato: 22/12/2021
-Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

159. Analisi estimativa lotto 20

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 forzosa 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 alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso[1351] *(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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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[1352] con nr. __ comparabili
☐ Sistema di Stima[1353]

☒ MCA + Sistema di Stima con nr. _3___ comparabili

☐ Sistema di ripartizione[1354]
☐ Analisi di regressione semplice[1355] con nr. ____ dati campione
☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

☐ Finanziario[1356]

☐ Capitalizzazione diretta[1357]
☐ Capitalizzazione finanziaria[1358]
☐ Analisi del flusso di cassa scontato[1359]

☐ Dei costi [1360]

160. Riepilogo dei valori di stima lotto 20

Per quanto concerne gli immobili identificati:

L'immobile non è accatastato, per poter vendere il lotto all'asta è necessario effettuare la pratica di sanatoria e successivamente accatastare l'immobile

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 15'000,00 diconsì Euro quindicimila/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 20 viene quantificato in € 13'500,00 diconsi Euro tredicimilacinquecento/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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 21 - SOTTOTETTO AL TERZO PIANO

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di sottotetto al rustico al terzo piano inserito in un edificio in condominio dotato di ascensore (attualmente in stato di fermo per contenere le spese condominiali).
L'edificio è ubicato nella zona centrale periferica nel contesto urbano dell'edificato con presenza di residenze, attività commerciali, servizi, scuole. L'immobile è stato demolito e ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009.

Ubicazione **CASTREZZATO (BS), Via Circonvallazione Nord n°9**

Identificativi catastali **NON ACCATASTATO – Sottotetto al terzo piano.**

Intestazione: [redacted]

Quota di possesso **1/1**

Diritto di: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 41'500,00**
diconsi euro quarantunomilacinquecento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 37'000,00**
diconsi euro trentasettemila/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Il sottotetto è al "rustico", non sono stati realizzati gli impianti, la caldana, i pavimenti e alcune pareti sono state intonacate, mentre altre si presentano con il tavolato a vista. Attualmente il sottotetto è abusivo e necessita di una pratica edilizia per sanarlo e successivamente è necessario accatastarlo per poter predisporre la vendita all'asta.
Considerato le ampie dimensioni del sottotetto e le minime opere necessarie per dividerlo in due unità immobiliari, si è optato per formare due lotti. Le cantine del condominio sono cinque e gli appartamenti sono sedici, pertanto il sottotetto rende l'unità immobiliare di buona commerciabilità.
Attualmente il condominio è di un unico propretario, pertanto non è stata prestata particolare attenzione all'individuazione delle aree esterne come parti private e parti comuni al fine di ridurre gli spazi comuni. Le parti comuni dell'immobile, oltre al vano scala, all'accesso carraio e allo spazio di manovra delle auto nel piano interrato, sono i seguenti: il giardino verso via Circonvallazione Nord, i posti auto al piano terra con accesso da via Torri e la porzione di interrato individuato nell'elaborato grafico presentato presso il comune di Castrezzato come cantina comune ma attualmente utilizzata come posti auto interrati.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☐ Si ☒ No se No vedi pagina 382

Conformità catastale ☐ Si ☒ No se No vedi pagina 384

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 386/387
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 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

161. Inquadramento dell'immobile lotto 21

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO[1361]

Localizzazione [1362]

☒ Provincia	:	Brescia (BS)
☒ Comune	:	Castrezzato CAP 25030
☐ Frazione	:	
☐ Località	:	
☐ Quartiere	:	
☒ Via/Piazza	:	Via Circonvallazione Nord
☒ Civico n.	:	n°9

Zona

☒ Urbana

☒ Centrale

☐ Semicentrale

☐ Periferica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Mappa geografica

☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile**[1363]

☐ Residenziale
☐ Direzionale[1364]
☐ Commerciale
☐ Turistico – ricettivo
☐ Industriale
☐ Artigianale
☐ Terziario[1365]
☐ Sportiva
☐ Agricolo
☒ locali deposito

☒ **Tipologia immobiliare**[1366]

☐ Terreno
☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:
☐ nuovo[1367]
☐ ristrutturato[1368]
☐ seminuovo[1369]
☒ usato[1370]
☐ rudere[1371]

Indicare se l'immobile è
☐ indipendente
☒ in condominio

☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati**[1372]

☐ fabbricato storico
☐ fabbricato singolo
☐ fabbricato in linea
☐ fabbricato rurale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ fabbricato a schiera
☐ fabbricato bifamigliare
☒ fabbricato in condominio
☐ fabbricato a corte
☐ fabbricato a palazzina

☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari**[1373]

☐ appartamento
☐ appartamento (attico)
☐ appartamento (loft[1374])
☐ 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
☒ sottotetto (locale di sgombero)

Caratteristiche generali dell'immobile

	Descrizione sintetica
☒ Struttura in elevazione	: Muratura in laterizio
☒ Solai	: Latero-cemento
☒ Copertura	: Tetto in legno a vista con copertura in coppi/tegole in cotto
☒ Murature perimetrali	: Laterizio
☒ Divisori tra unità	: Laterizio
☒ Impianto elettrico	: Non presente
☒ Finiture esterne	: Tinteggiatura
☒ N. totale piani	: 3 fuori terra oltre al sottotetto

☒ **Dimensione**[1375]

☐ Piccola
☒ Media
☐ Grande

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

162. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 21

DATO IMMOBILIARE[1376]

Descrizione sintetica dell'immobile staggito[1377]: Sottotetto al rustico al terzo piano sito in Via Circonvallazione Nord, 9 a Castrezzato (BS).

Il sottotetto è stato diviso con pareti in tavolato da 8/12 cm e in alcune pareti è stato posizionato un pannello in XPS di isolamento. Il sottotetto è diviso in vari locali, presumibilmente per creare un appartamento.

La porzione di sottotetto oggetto di valutazione ha una dimensione di circa centoquindici metri quadri, è diviso in numerosi locali, non è dotato di impianti, non vi è l'areazione e l'illuminazione naturale, i locali sono al rustico.

L'edificio è stato ricostruito dall'anno 2006 all'anno 2009.

Il sottotetto ha un'altezza minima di 1,35 ml e un'altezza massima di 3,40 ml.

L'accesso al sottotetto al terzo piano avviene tramite il vano scale comune oppure dall'ascensore (attualmente in stato di fermo).

Identificazione catastale[1378]

☒ Comune Censuario	Castrezzato (BS)
☒ Tipologia Catasto	☐ Terreni ☐ Fabbricati
☒ Identificativo Appartamento	☐ Sezione ☐ Foglio ☐ Particella ☐ Subalterno

Confini

Confini catastali sottotetto

☒ Nord	sottotetto altro lotto
☒ Sud	posti auto verso via Torri sub 34
☒ Est	posti auto verso via Torri sub 34
☒ Ovest	giardino comune sub 33
☒ inferiore	parte appartamento stesso condominio sub 14 e parte appartamento stesso condominio sub 15
☒ superiore	copertura

Consistenza

☒ Rilievo	☒ Interno ☐ Solo esterno
☒ Diretto in loco	☐ Collaboratore
☒ Data del sopralluogo	I e II sopralluogo il 12 gennaio 2022 e 03 marzo 2022
☒ Desunto graficamente da:	☐ Planimetria catastale estratto mappa ☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo) ☐ Elaborato grafico (generico)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Criterio di misurazione

☒ SEL[1379] - Superficie Esterna Lorda
☒ SIL[1380] - Superficie Interna Lorda
☐ SIN[1381] - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

		Superficie	Indice mercantile[1382]		Totale
Superficie principale					
☒ Terzo Piano	m^2	127,60	40 %	= m^2	51,04

Superficie commerciale[1383] **m^2 51,04**

Caratteristiche qualitative
Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

☒ Livello di piano[1384] Terzo Piano - Sottotetto

☒ Ascensore[1385]
☒ Presente
☐ Assente
☒ Vetustà dell'ascensore anno 2009

☒ N. servizi[1386] 1
☐ W.c. 1
☐ Lavabo 1
☐ Bidet 1
☐ Doccia 1
☐ Vasca
☐ Vetustà del bagno

Impianti in dotazione

☒ Riscaldamento
☐ Presente
☒ Assente

Se presente indicare la tipologia
☐ Centralizzato
☐ Autonomo

Alimentazione:
☐ metano
☐ gas
☐ olio combustibile
☐ elettrico
☐ pompa di calore
☐ biocombustibili
☐ teleriscaldamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Elementi radianti: ☐ radiatori: alluminio ☐ aria
☒ Condizionamento	☐ Presente ☒ Assente: Se presente indicare se ☐ Totale:
☒ Elettrico	☐ Presente: ☒ Assente
☒ Idraulico	☐ Presente: A.C.S. ☒ Assente
☒ **Manutenzione fabbricato**[1387]	☐ Minimo[1388] ☒ Medio[1389] ☐ Massimo[1390]
☒ **Manutenzione unità immobiliare**[1391]	☒ Minimo[1392] ☐ Medio[1393] ☐ Massimo[1394]
☒ **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'immobile**[1395]	☐ Minimo[1396] ☒ Medio[1397] ☐ Massimo[1398]
☒ **Luminosità dell'immobile**[1399]	☒ Minimo[1400] ☐ Medio[1401] ☐ Massimo[1402]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ **Panoramicità dell'immobile**[1403]	☒ Minimo[1404] ☐ Medio[1405] ☐ Massimo[1406]
☒ **Funzionalità dell'immobile** [1407]	☒ Minimo[1408] ☐ Medio[1409] ☐ Massimo[1410]
☒ **Finiture dell'immobile**[1411]	☒ Minimo[1412] ☐ Medio[1413] ☐ Massimo[1414]

163. Audit documentale e Due Diligence lotto 21

163.1. Legittimità edilizia – urbanistica[1415]

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 :

☒ Edificio ricostruito con: Permesso di Costruire n°40 del 19/07/2006, variante con DIA n°23 del 06/05/2009 e agibilità n°12 richiesta in data 06/07/2009.

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Permesso di Costruire n°40/06 del 19 luglio 2006 "Ricostruzione del fabbricato" e variante con Denuncia Inizio Attività n°23/2009 del 06 maggio 2009.

☒ Certificato Agibilità	☒ Presente. Richiesto in data 06 luglio 2009 con il n°12 e rilasciato per silenzio assenso ☐ Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Castrezzato
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 22/12/2021

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico	☒ PGT Vigente: Zona T.U.C.A. Tessuto urbano consolidato di antica formazione – Art. 13 delle NTA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Convenzione Urbanistica	☒ No
☒ 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

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 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 alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (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: il sottotetto è stato rappresentato solo nelle sezioni degli elaborati grafici come superficie senza permanenza di persone, non è stata rappresentata la pianta e la distribuzione interna dei locali, pertanto il sottotetto è stato autorizzato come palco morto mentre in realtà è stata realizzata una porta che rende accessibili i locali.

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

☐ No, perchè

☐ Si, le altezze del fabbricato sono corrette rispetto al progetto presentato, pertanto non vi è un aumento di volume, è necessario effettuare un cambio di destinazione d'uso da sottotetto non praticabile a locale accessorio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

163.2. Rispondenza catastale [1416]

Immobile non accatastato.

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) 20/12/2021

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 alla 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: il locale non è accatastato.

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

163.3. Verifica della titolarità[1417]

[redacted] **testamento olografo.**

- Tipo di atto : Testamento olografo
- Notaio : [redacted]
- Data atto : 16/04/1984
- Repertorio : 11118
- Raccolta : 2119
- Estremi Registrazione : Agenzia delle entrate di Lonato al n°1260 Vol. 17 in data 20/04/1984
- Estremi Trascrizione : Brescia il 08/05/1984 ai nn. 11598/8752

[redacted]

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

☒ 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

☒ Pesi
☒ No
☐ Si se Si quali

☒ Gravami
☒ No
☐ Si se Si quali

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☒ Libero

☐ Occupato locato:

☐ Tipo di contratto:
☐ €/anno:
☐ Rata: mensile di €
☐ Oneri accessori per spese condominiali:
☐ Durata in anni:
☐ Scadenza contratto:
☐ Registrazione contratto:

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
☐ Si
☐ No se No perchè

164. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 21 [1418]

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Per ridurre le spese condominiali è stato interrotto il funzionamento dell'ascensore nell'anno 2014, per poter utilizzare l'ascensore è necessario sostenere i costi per il collaudo e la stipula del contratto con la ditta per la verifica periodica dell'impianto, la stipula del contratto di manutenzione con ditta specializzata e la pratica di messa in esercizio agli enti competenti, inoltre è necessario sostenere gli eventuali costi per la sostituzione delle parti di ascensore per la messa in sicurezza dell'impianto (funi, batterie tampone, scheda gsm, etc.).
- Il certificato di prevenzione incendi per poter utilizzare le autorimesse risulta scaduto o non richiesto. Nella pratica edilizia è presente solo il parere di conformità antincendio con riferimento pratica VV.F. n°2394. E' necessario richiedere una "segnalazione di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio" ai sensi del D.P.R. 01/08/2011 n. 151, art. 4. Considerato che il parere di conformità era stato presentato nel 2009 utilizzando la vecchia normativa, molto probabilmente sarà necessario eseguire opere edilizie, acquistare attrezzature antincendio e cartellonistica al fine di poter ottemperare alla nuova normativa ed ottenere il certificato di prevenzione incendi.
- Nell'interrato è stata realizzata un'autorimessa abusiva, per sanare l'abuso è sufficiente rimuovere la basculante.

- L'onorario per presentare le pratiche presso gli enti competenti, i costi da sostenere per la realizzazione delle opere per la messa a norma delle autorimesse e della cantina comune al piano interrato, per la rimozione della basculante e per la rimessa in funzione dell'ascensore è di difficile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quantificazione in quanto non si conosce l'entità delle opere da realizzare per la messa a norma del piano interrato e si stima in circa euro 3.500,00 per unità immobiliare.

- Inoltre, il sottotetto nel progetto presentato non è accessibile, dal sopralluogo ho riscontrato che è stata realizzata una porta che ne permette l'accesso. Il locale è stato diviso con pareti in tavolato da 8/12 cm e in alcune pareti è stato posizionato un pannello in XPS di isolamento. I locali sono al "rustico", non sono stati realizzati gli impianti, la caldana, i pavimenti e alcune pareti sono state intonacate, mentre altre si presentano con il tavolato a vista. Sono state valutate tutte le soluzioni tenendo in considerazione il costo per rendere il bene vendibile e l'ammontare del prezzo di vendita del bene. La soluzione più appetibile è procedere con la pratica di sanatoria presso il comune di Castrezzato per trasformarlo in ripostiglio, accatastare i locali con la categoria C/2 e formare due lotti di vendita.

- Onorario per la pratica edilizia per regolarizzare il sottotetto, onorario per l'accatastamento comprensivo degli oneri comunali ammontano a circa € 11.000,00.

165. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 21

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

166. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 21

-Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021
-Conferimento incarico: 02/12/2021
-Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022
-Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022
-Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022
-Verifica titolarità (archivio notarile): atto di identificazione catastale
-Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Castrezzato: I e II sopralluogo in data 12/01/2022 e 9/03/2022
-Accesso atti Comune di Castrezzato: 22/12/2021
-Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

167. Analisi estimativa lotto 21

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 forzosa 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 alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso[1419] *(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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ 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

☐ MCA[1420] con nr. __ comparabili
☐ Sistema di Stima[1421]

☒ MCA + Sistema di Stima con nr. _3___ comparabili

☐ Sistema di ripartizione[1422]
☐ Analisi di regressione semplice[1423] con nr. ____ dati campione
☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

☐ Finanziario[1424]

☐ Capitalizzazione diretta[1425]
☐ Capitalizzazione finanziaria[1426]
☐ Analisi del flusso di cassa scontato[1427]

☐ Dei costi [1428]

168. Riepilogo dei valori di stima lotto 21

Per quanto concerne gli immobili identificati:

L'immobile non è accatastato, per poter vendere il lotto all'asta è necessario effettuare la pratica di sanatoria e successivamente accatastare l'immobile

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 41'500,00 diconsì Euro quarantunomilacinquecento/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 21 viene quantificato in € 37'000,00 diconsi Euro trentasettemila/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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 22 – RUDERI COSTITUITI DA APPARTAMENTI, AUTORIMESSE, STALLA, POLLAIO E CONCIMAIA

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di ruderi costituiti da un nucleo rurale composto da quattro appartamenti, tre autorimesse, una concimaia e un pollaio in stato di abbandono.
Gli edifici sono ubicati nella strada vicinale del Vallio in località Roccolo nella zona nord-ovest del Comune di Desenzano del Garda nei pressi dell'ospedale. Gli edifici si trovano in zona collinare a circa due km dal centro storico e dal lago, in posizione strategica.

Ubicazione **DESENZANO DEL GARDA (BS), Strada Vicinale del Vallio snc località Roccolo**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 7 - particella 51 sub 1 – Autorimessa piano terra.**
SEZ. NCT - Fg. 7 - particella 51 sub 2 – Autorimessa piano terra.
SEZ. NCT - Fg. 7 - particella 51 sub 3 – Appartamento primo piano.
SEZ. NCT - Fg. 7 - particella 52 sub 2 – Appartamento/fienile piano terra.
SEZ. NCT - Fg. 7 - particella 52 sub 3 – Appartamento piano terra/primo.
SEZ. NCT - Fg. 7 - particella 52 sub 4 – Autorimessa piano terra.
SEZ. NCT - Fg. 7 - particella 52 sub 5 – Stalla, portico e ripostiglio piano seminterrato.
SEZ. NCT - Fg. 7 - particella 52 sub 6 – Appartamento piano primo.
SEZ. NCT - Fg. 7 - particella 53 – Concimaia.
SEZ. NCT - Fg. 7 - particella 54 – Pollaio.

Intestazione: [redacted]

Quota di possesso **2/12**

Diritto di: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 185'000,00**
diconsi euro centottantacinquemila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 166'500,00**
diconsi euro centsessantaseimilacinquecento/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado l'immobile presenti evidenti segni del tempo, si presenta in stato di abbandono, la tipologia di immobile è ideale per qualsiasi tipo di struttura, destinazione e attività, dalla suddivisione in più unità abitative residenziali, strutture turistico ricettive quali B&B, affitta camere o agriturismo.
I numerosi immobili simili presenti nel territorio di Desenzano del Garda e cosiderato che la quota di proprietà è 2/12 si ritiene l'unità immobiliare di scarsa commerciabilità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

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	se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☒ No	☐ Si	se Si
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 406
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 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

169. Inquadramento dell'immobile lotto 22

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO[1429]

Localizzazione [1430]

☒ Provincia	:	Brescia (BS)
☒ Comune	:	Desenzano del Garda CAP 25015
☐ Frazione	:	
☐ Località	:	Roccolo
☐ Quartiere	:	
☒ Via/Piazza	:	Strada Vicinale del Vallo
☒ Civico n.	:	snc

Zona

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Urbana

☐ Centrale

☐ Semicentrale

☒ Periferica

Mappa geografica

☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile**[1431]

☒ Residenziale
☐ Direzionale[1432]
☐ Commerciale
☐ Turistico – ricettivo
☐ Industriale
☐ Artigianale
☐ Terziario[1433]
☐ Sportiva
☒ Agricolo
☐ locali deposito

☒ **Tipologia immobiliare**[1434]

☐ Terreno
☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:
☐ nuovo[1435]
☐ ristrutturato[1436]
☐ seminuovo[1437]
☐ usato[1438]
☒ rudere[1439]

Indicare se l'immobile è
☒ indipendente
☐ in condominio

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati**[1440]

☐ 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 immobiliari**[1441]

☒ appartamento
☐ appartamento (attico)
☐ appartamento (loft[1442])
☐ villetta bifamigliare
☐ villino
☒ stalla
☒ concimaia
☒ pollaio

☐ 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
☒ Struttura in elevazione	: Muratura in mattoni pieni
☒ Solai	: Legno (parzialmente crollati)
☒ Copertura	: Tetto in legno con copertura in coppi (parzialmente crollata)
☒ Murature perimetrali	: Muratura in mattoni pieni
☒ Divisori tra unità	: Laterizio
☒ Infissi esterni	: Serramenti in legno con vetro singolo e parte in scuri e parte in avvolgibili in legno (alcuni sono mancanti)
☒ Infissi interni	: Legno

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Pavimenti e rivestimenti	: Non è stato possibile vedere l'interno dei locali perché l'immobile è pericolante
☒ Impianto riscaldamento	: Non è stato possibile verificare i locali in quanto l'immobile è pericolante
☒ Impianto climatizzazione	: Non presente
☒ Impianto sanitario	: Non è stato possibile verificare i locali in quanto l'immobile è pericolante
☒ Impianto gas	: Non è stato possibile verificare i locali in quanto l'immobile è pericolante
☒ Impianto elettrico	: Non è stato possibile verificare i locali in quanto l'immobile è pericolante
☒ Finiture esterne	: In parte tinteggiato e in parte l'intonaco è caduto e vi sono i mattoni a vista
☒ N. totale piani	: 2/3 fuori terra

☒ **Dimensione**[1443] ☐ Piccola
☒ Media
☐ Grande

170. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 22

DATO IMMOBILIARE[1444]
Descrizione sintetica dell'immobile staggito[1445]: Gli immobili si trovano in strada del Vallio e sono costituiti da:

- Il corpo di fabbrica principale identificato con il mappale n°52 che è adibito a stalla con portico e ripostiglio al piano seminterrato, locali adibiti ad abitazione e fienile al piano terra e locali adibiti ad abitazione al primo piano.
- Il corpo secondario identificato con il mappale n°51 che è adibito ad autorimessa al piano terra e locali adibiti ad abitazione al primo piano.
- L'immobile identificato con il mappale n°53 è costituito da una concimaia.
- L'immobile identificato con il mappale n°54 è costituito da un pollaio realizzato con muri in mattoni, tetto in legno e copertura in coppi con antistante porticato.

Il corpo principale identificato con il mappale n°52 è costituito al piano seminterrato da portico e stalla di superficie commerciale di circa mq 160,40 ed altezza di circa 4,00 ml e ripostiglio di superficie commerciale di circa 92,50 mq e altezza di 2,37 ml. Il piano terra è costituito da locali abitativi e fienile di superficie

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

commerciale di circa mq 463,00. Le altezze dei locali sono variabili da 2,77 a 3,45 ml ed è presente un' autorimessa di superficie commerciale di 14,50 mq e altezza di 3,25 ml. Il primo piano è costituito da locali abitativi di superficie commerciale di circa mq 295,00 e le altezze dei locali sono variabili da 2,80 a 3,10 ml. Inoltre, l'immobile è dotato di un'area pertinenziale di circa 1'250,00 mq; a ovest dell'area è presente una stradina sterrata a servizio delle unità immobiliari oggetto di stima e di un complesso immobiliare adiacente di altra proprietà, mentre la restante parte dell'area si presenta ad incolto. Alla data del sopralluogo nell'area vi era la presenza di numerosi asini di cui non si conosce la proprietà.

L'immobile identificato con il mappale n°51 è costituito al piano terra da due autorimesse di superficie commerciale di circa mq 86,50 ed altezza di circa 3,25 ml. Il primo piano è costituito da locali abitativi di superficie commerciale di circa mq 92,50 e altezza di 2,90 ml.

L'immobile identificato con il mappale n°53 è costituito da una concimaia di superficie di circa mq 27,50 ed altezza di circa 3,20 ml.

L'immobile identificato con il mappale n°54 è costituito da un pollaio di superficie commerciale di circa mq 21,00 ed altezza di circa 3,05 ml con antistante porticato di superficie commerciale di circa 12 mq.

Tutti gli immobili si trovano in cattivo stato di manutenzione e conservazione ed in stato di abbandono.
Gli immobili sono pericolanti, pertanto non è stato possibile verificare il livello di finiture, la tipologia di pavimenti e se sono presenti l'impianto termico, sanitario e elettrico. Considerato lo stato dell'immobile che necessita di ristrutturazione pesante, si ritiene ininfluente ai fini della redazione della stima.

Identificazione catastale[1446]

☒ Comune Censuario	Desenzano del Garda (BS)	
☒ Tipologia Catasto	☐ Terreni ☒ Fabbricati	
Edificio principale mappale n°52:		
☒ Identificativo Appartamento	☒ Sezione ☒ Foglio ☒ Particella ☒ Subalterno	NCT 7 52 2
☒ Identificativo Appartamento	☒ Sezione ☒ Foglio ☒ Particella ☒ Subalterno	NCT 7 52 3
☒ Identificativo Autorimessa	☒ Sezione ☒ Foglio ☒ Particella ☒ Subalterni	NCT 7 52 4
☒ Identificativo Autorimessa	☒ Sezione ☒ Foglio ☒ Particella ☒ Subalterni	NCT 7 52 5
☒ Identificativo Appartamento	☒ Sezione ☒ Foglio	NCT 7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	☒ Particella	52
	☒ Subalterno	6

Edificio secondario mappale n°51:

☒ Identificativo Autorimessa	☒ Sezione	NCT
	☒ Foglio	7
	☒ Particella	51
	☒ Subalterni	1
☒ Identificativo Autorimessa	☒ Sezione	NCT
	☒ Foglio	7
	☒ Particella	51
	☒ Subalterni	2
☒ Identificativo Appartamento	☒ Sezione	NCT
	☒ Foglio	7
	☒ Particella	51
	☒ Subalterno	3

Locali accessori (concimaia) mappale n°53:

☒ Identificativo Concimaia	☒ Sezione	NCT
	☒ Foglio	7
	☒ Particella	53
	☒ Subalterni	1

Locali accessori (pollaio) mappale n°54:

☒ Identificativo Concimaia	☒ Sezione	NCT
	☒ Foglio	7
	☒ Particella	54
	☒ Subalterni	1

Confini

Confini catastali proprietà

☒ Nord	altra proprietà mapp. 22 e 23
☒ Sud	altra proprietà mapp. 55 e 68
☒ Est	altra proprietà mapp. 20, 22 e 55
☒ Ovest	altra proprietà mapp. 48, 68 e 135
☐ inferiore	
☐ superiore	

Consistenza

☒ Rilievo	☐ Interno
	☒ Solo esterno (rilievo parziale, edificio pericolante e presenza di vegetazione infestante)
☒ Diretto in loco	☐ Collaboratore
☒ Data del sopralluogo	sopralluogo il 19 gennaio 2022

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Desunto graficamente da:

☒ Planimetria catastale estratto mappa
☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

☒ SEL[1447] - Superficie Esterna Lorda
☐ SIL[1448] - Superficie Interna Lorda
☐ SIN[1449] - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

		Superficie	Indice mercantile[1450]		Totale
Superficie Immobile principale mappale n°52					
☒ Piano seminterrato/terra/primo	m²	918,40	100 %	= m²	918,40
Superficie secondarie					
Ripostiglio e autorimessa	m²	107,00	50 %	= m²	53,50
Area verde	m²	1'250,00	3 %	= m²	37,50

		Superficie	Indice mercantile[1451]		Totale
Superficie Immobile mappale n°51					
☒ Piano primo	m²	92,50	100 %	= m²	92,50
Superficie secondarie					
Piano terra Autorimessa	m²	86,50	50 %	= m²	43,25

		Superficie	Indice mercantile[1452]		Totale
Superficie Immobile mappale n°53 (concimaia)					
☒ Piano terra	m²	27,50	3 %	= m²	0,83

		Superficie	Indice mercantile[1453]		Totale
Superficie Immobile mappale n°54 (pollaio)					
☒ Piano terra	m²	21,00	100 %	= m²	21,00
Superficie secondarie					
Portico	m²	12,00	50 %	= m²	6,00

Superficie commerciale[1454] **m² 1'172,98**

Caratteristiche qualitative
Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

☐ Livello di piano[1455]

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Ascensore[1456]

☐ Presente
☒ Assente
☐ Vetustà

☐ N. servizi[1457]

☐ W.c.
☐ Lavabo
☐ Bidet
☐ Doccia
☐ Vasca
☐ Vetustà

Impianti in dotazione

☒ Riscaldamento

☐ Presente
☒ Assente

Se presente indicare la tipologia
☐ Centralizzato
☐ Autonomo

Alimentazione:
☐ metano
☐ gas
☐ olio combustibile
☐ elettrico
☐ pompa di calore
☐ biocombustibili
☐ teleriscaldamento

Elementi radianti:
☐ radiatori: alluminio
☐ aria

☒ Condizionamento

☐ Presente
☒ Assente:

Se presente indicare se
☐ Totale:

☐ Elettrico

☐ Presente: ad incasso
☐ Assente

☐ Idraulico

☐ Presente: A.C.S.
☐ Assente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ **Manutenzione fabbricato**[1458]	☒ Minimo[1459] ☐ Medio[1460] ☐ Massimo[1461]
☒ **Manutenzione unità immobiliare**[1462]	☒ Minimo[1463] ☐ Medio[1464] ☐ Massimo[1465]
☒ **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'immobile**[1466]	☐ Minimo[1467] ☐ Medio[1468] ☒ Massimo[1469]
☒ **Luminosità dell'immobile**[1470]	☐ Minimo[1471] ☐ Medio[1472] ☒ Massimo[1473]
☒ **Panoramicità dell'immobile**[1474]	☐ Minimo[1475] ☐ Medio[1476] ☒ Massimo[1477]
☒ **Funzionalità dell'immobile** [1478]	☐ Minimo[1479] ☒ Medio[1480] ☐ Massimo[1481]
☒ **Finiture dell'immobile**[1482]	☒ Minimo[1483] ☐ Medio[1484] ☐ Massimo[1485]

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

171. Audit documentale e Due Diligence lotto 22

171.1. Legittimità edilizia – urbanistica[1486]

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 : Fabbricati realizzati nel XIX secolo

☐ Edificio ricostruito con:

Titoli autorizzativi esaminati

☒ A seguito della richiesta di accesso agli atti non sono state trovate pratiche edilizie presentate per i fabbricati oggetto di perizia.

☐ Certificato Agibilità ☐ Presente
☐ Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Desenzano del Garda
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 14/12/2021

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico ☒ PGT Vigente: Zona "Cascine patrimonio edilizio esterno al TUC" – Art. 39.1 delle NTA

☒ Convenzione Urbanistica ☒ No

☒ 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 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 alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (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. Non vi sono pratiche edilizie presentate presso il comune di Desenzano del Garda.

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

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

☐ No, perchè

☐ Si,

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

171.2. Rispondenza catastale [1487]

Immobile "Principale" identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 7 particella 52

☒ Sub. 2 categoria A/4 classe 2 consistenza 10,5 vani Sup. Catastale: Totale 323 mq
Rendita € 542,28

☒ Sub. 3 categoria A/4 classe 2 consistenza 3,5 vani Sup. Catastale: Totale 92 mq
Rendita € 180,76

☒ Sub. 4 categoria C/6 classe 2 consistenza 11 mq Sup. Catastale: Totale 11 mq
Rendita € 46,02

☒ Sub. 5 categoria C/6 classe 1 consistenza 75 mq Sup. Catastale: Totale 75 mq
Rendita € 267,27

☒ Sub. 6 categoria A/4 classe 2 consistenza 8,5 vani Sup. Catastale: Totale 218 mq
Rendita € 438,99

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 7 particella 51

☒ Sub. 1 categoria C/6 classe 2 consistenza 37 mq Sup. Catastale: Totale 37 mq
Rendita € 154,78

☒ Sub. 2 categoria C/6 classe 2 consistenza 34 mq Sup. Catastale: Totale 34 mq
Rendita € 142,23

☒ Sub. 3 categoria A/4 classe 2 consistenza 6,0 vani Sup. Catastale: Totale 92 mq
Rendita € 309,87

Immobile (concimaia) identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 7 particella 53

☒ Categoria C/2 classe 1 consistenza 22 mq Sup. Catastale: Totale 27 mq
Rendita € 63,63

Immobile (pollaio) identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 7 particella 53

☒ Categoria C/2 classe 1 consistenza 20 mq Sup. Catastale: Totale 23 mq
Rendita € 57,84

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Estratto mappa
☐ Tipo Mappale
☐ Tipo Frazionamento

☐ Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 20/12/2021

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 alla 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, come detto in precedenza, l'immobile è pericolante, inoltre la fitta vegetazione infestante non ha permesso di effettuare un rilievo esterno per verificare la regolarità. Da una parziale analisi visiva esterna e considerato che non sono state realizzate opere nel corso degli anni si presume che l'accatastamento sia stato effettuato sullo stato di fatto e dovrebbe essere conforme all'esistente.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

171.3. Verifica della titolarità[1488]

Titolo di provenienza per l'acquisto del fabbricato identificato catastalmente alla sez. NCT Foglio 7 particella 51 e parte del fabbricato identificato con la particella 52.

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : [redacted]
- Data atto : 07/10/1983
- Repertorio : 39445
- Raccolta : 7990
- Estremi Registrazione : il 26/10/1983 al n°7557
- Estremi Trascrizione : Brescia il 03/11/1983 ai nn. 23810/17205

Titolo di provenienza per l'acquisto del fabbricato identificato catastalmente alla sez. NCT Foglio 7 particella 53 e particella 54 e la restante parte del fabbricato identificato con la particella 52 (acquisita la piena proprietà della particella 52).

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio [redacted]
- Data atto : 22/02/1984
- Repertorio : 40963
- Raccolta : 8249
- Estremi Registrazione : il 08/03/1984 al n°2460
- Estremi Trascrizione : Brescia il 19/03/1984 ai nn. 7543/5801

[redacted]

☒ Quota di proprietà	☐ Intera [1/1] ☒ Parte: indicare la quota [2/12]
☒ 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: acqua potabile con pozzo che serve anche i mappali 49 e 68
☒ Vincoli	☒ No ☐ Si se Si quali
☒ Oneri	☒ No ☐ Si se Si quali
☒ Pesi	☒ No

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ Si se Si quali

☒ Gravami ☒ No
☐ Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☒ Libero

☐ Occupato locato:

☐ 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
☐ Si
☐ No se No perchè

172 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 22 [1489]

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Dall'atto di compravendita non si evidenziano oneri o vincoli a carico dell'acquirente. Vi è la servitù di acqua potabile con pozzo che serve anche i mappali 49 e 68. Dal sopralluogo ho rilevato che la stradina sterrata di accesso alla proprietà è utilizzata anche dai proprietari del fabbricato insistente sul mappale n°68, sull'atto di compravendita non è indicato il diritto di passaggio, pertanto si ritiene vi sia un diritto di passaggio apparente.

172. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 22

- TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 32788 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28325 Registro Generale 42551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO Repertorio 11752 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

173. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 22

-Nomina CTU da parte del tribunale: 19/11/2021
-Conferimento incarico: 02/12/2021
-Richiesta proroga termine deposito perizia: 03/03/2022
-Concessa proroga termine deposito perizia: 08/03/2022
-Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022
-Verifica titolarità (due atti di compravendita archivio notarile): 06/12/2021
-Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Desenzano del Garda 19/01/2022
-Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 20/12/2022

174. Analisi estimativa lotto 22

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 forzosa 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."

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso[1490] *(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

- ☐ MCA[1491] con nr. __ comparabili
- ☐ Sistema di Stima[1492]
- ☒ MCA + Sistema di Stima con nr. _3___ comparabili

☐ Sistema di ripartizione[1493]

- ☐ Analisi di regressione semplice[1494] con nr. ____ dati campione
- ☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

☐ Finanziario[1495]

- ☐ Capitalizzazione diretta[1496]
- ☐ Capitalizzazione finanziaria[1497]
- ☐ Analisi del flusso di cassa scontato[1498]

☐ Dei costi [1499]

175. Riepilogo dei valori di stima lotto 22

Per quanto concerne gli immobili identificati:

"Immobile princilape" NCT Foglio 7 particella 52

☒ Sub. 2 categoria A/4 classe 2 consistenza 10,5 vani Sup. Catastale: Totale 323 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Rendita € 542,28

☒ Sub. 3 categoria A/4 classe 2 consistenza 3,5 vani Sup. Catastale: Totale 92 mq
Rendita € 180,76

☒ Sub. 4 categoria C/6 classe 2 consistenza 11 mq Sup. Catastale: Totale 11 mq
Rendita € 46,02

☒ Sub. 5 categoria C/6 classe 1 consistenza 75 mq Sup. Catastale: Totale 75 mq
Rendita € 267,27

☒ Sub. 6 categoria A/4 classe 2 consistenza 8,5 vani Sup. Catastale: Totale 218 mq
Rendita € 438,99

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 7 particella 51

☒ Sub. 1 categoria C/6 classe 2 consistenza 37 mq Sup. Catastale: Totale 37 mq
Rendita € 154,78

☒ Sub. 2 categoria C/6 classe 2 consistenza 34 mq Sup. Catastale: Totale 34 mq
Rendita € 142,23

☒ Sub. 3 categoria A/4 classe 2 consistenza 6,0 vani Sup. Catastale: Totale 92 mq
Rendita € 309,87

Immobile "concimaia" identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 7 particella 53

☒ Categoria C/2 classe 1 consistenza 22 mq Sup. Catastale: Totale 27 mq
Rendita € 63,63

Immobile "pollaio" identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 7 particella 53

☒ Categoria C/2 classe 1 consistenza 20 mq Sup. Catastale: Totale 23 mq
Rendita € 57,84

Il più probabile valore in libero mercato della quota di 2/12 di proprietà viene di fatto quantificato in € 185'000,00 diconsì Euro centottantacinquemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")

Il più probabile valore di mercato della quota di 2/12 di proprietà in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del lotto 22 viene quantificato in € 166'500,00 diconsi Euro centosessantaseimilacinquecento/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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

176. 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 ne 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.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
Dott. Matteo MAZZA
ARCHITETTO
SEZIONE A n. 2652

Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 05 Maggio 2022

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

177. 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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[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 superficiario(πi) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario (o marginale) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente: $\pi = pi : p1$*
[23] *Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie Si, in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S1+ \Sigma \pi . Si$*

[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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[37] *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.*
[38] *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

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

[40] *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.*

[41] *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.*

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

[43] *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).*

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

[45] *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.*

[46] *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.*

[47] *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).*

[48] *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.*

[49] *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.*

[50] *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.*

[51] *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).*

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

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

[54] *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.*

[55] *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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali
Le verifiche effettuate si possono concludere con l'attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.

[56] *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.*

[57] *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.

[58] *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.

[59] *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.

[60] *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.*

[61] *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.).*

[62] *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 superficiarie esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiarie. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiarie si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.*

[63] *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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

[64] *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.*

[65] *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 uan grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.*

[66] *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.*

[67] *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analisys – 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.*

[68] *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.*

[69] *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.

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

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

[72] *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

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

[74] *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

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

[76] *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.*

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

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

[79] *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.*

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

[82] *Loft: può essere anche un attico.*

[83] *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.*

[84] *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.*

[85] *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.*

[86] *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.*

[87] *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.*

[88] *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*

[89] *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.*

[90] *Rapporto mercantile superficiario(πi) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario (o marginale) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente: $\pi = pi : p1$*
[91] *Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie Si, in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S1 + \Sigma \pi . Si$*

[92] *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).*

[93] *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.*

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

[95] *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).*

[96] *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.*

[97] *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).*

[98] *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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[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 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.*

[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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.

[128] *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.*

[129] *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.).*

[130] *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 superficiarie esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiarie. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiarie si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.*

[131] *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.*

[132] *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.*

[133] *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.*

[134] *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.*

[135] *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analisys – 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.*

[136] *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.*

[137] *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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

[139] *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

[140] *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

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

[142] *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

[143] *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

[144] *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.*

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

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

[147] *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.*

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

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

[150] *Loft: può essere anche un attico.*

[151] *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.*

[152] *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.*

[153] *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.*

[154] *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.*

[155] *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.*

[156] *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*

[157] *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.*

[158] *Rapporto mercantile superficiario(πi) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario (o marginale) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente: $\pi = pi : p1$*

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[160] *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).*

[161] *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.*

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

[163] *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).*

[164] *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.*

[165] *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).*

[166] *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.*

[167] *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).*

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

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

[170] *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.*

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

[172] *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.*

[173] *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.*
[174] *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

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

[176] *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.*

[177] *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.*

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

[179] *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).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

[180] *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

[181] *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.*

[182] *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.*

[183] *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).*

[184] *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.

[185] *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.*

[186] *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.*

[187] *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).*

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

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

[190] *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.*

[191] *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.

[192] *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.*

[193] *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.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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.

[195] *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.

[196] *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.*

[197] *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.).*

[198] *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 superficiarie esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiarie. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiarie si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.*

[199] *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.*

[200] *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.*

[201] *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.*

[202] *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.*

[203] *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analisys – 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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

[204] *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.*

[205] *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.

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

[207] *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

[208] *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

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

[210] *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

[211] *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

[212] *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.*

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

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

[215] *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.*

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

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

[218] *Loft: può essere anche un attico.*

[219] *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.*

[220] *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.*

[221] *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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[222] *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.*

[223] *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.*

[224] *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*

[225] *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.*

[226] *Rapporto mercantile superficiario(πi) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario (o marginale) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente: $\pi = pi : p1$*

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

[228] *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).*

[229] *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.*

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

[231] *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).*

[232] *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.*

[233] *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).*

[234] *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.*

[235] *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).*

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

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

[238] *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.*

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

[240] *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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[241] *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.*
[242] *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

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

[244] *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.*

[245] *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.*

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

[247] *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).*

[248] *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

[249] *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.*

[250] *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.*

[251] *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).*

[252] *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.

[253] *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.*

[254] *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.*

[255] *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).*

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

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

[258] *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.*

[259] *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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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.

[260] *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.*

[261] *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.

[262] *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.

[263] *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.

[264] *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.*

[265] *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.).*

[266] *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 superficiarie esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiarie. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiarie si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.*

[267] *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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

[268] *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.*

[269] *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.*

[270] *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.*

[271] *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analisys – 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.*

[272] *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.*

[273] *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.

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

[275] *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

[276] *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

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

[278] *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

[279] *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

[280] *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.*

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

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

[283] *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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

[286] *Loft: può essere anche un attico.*

[287] *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.*

[288] *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.*

[289] *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.*

[290] *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.*

[291] *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.*

[292] *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*

[293] *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.*

[294] *Rapporto mercantile superficiario(πi) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario (o marginale) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente: $\pi = pi : p1$*
[295] *Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie Si, in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S1 + \Sigma \pi$. Si*

[296] *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).*

[297] *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.*

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

[299] *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).*

[300] *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.*

[301] *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).*

[302] *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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[303] *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).*

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

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

[306] *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.*

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

[308] *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.*

[309] *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.*
[310] *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

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

[312] *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.*

[313] *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.*

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

[315] *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).*

[316] *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

[317] *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.*

[318] *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.*

[319] *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).*

[320] *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.

[321] *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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[322] *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.*

[323] *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).*

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

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

[326] *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.*

[327] *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.

[328] *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.*

[329] *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.

[330] *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.

[331] *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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.

[332] *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.*

[333] *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.).*

[334] *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 superficiarie esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiarie. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiarie si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.*

[335] *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.*

[336] *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.*

[337] *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.*

[338] *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.*

[339] *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analisys – 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.*

[340] *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.*

[341] *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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

[343] *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

[344] *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

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

[346] *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

[347] *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

[348] *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.*

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

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

[351] *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.*

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

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

[354] *Loft: può essere anche un attico.*

[355] *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.*

[356] *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.*

[357] *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.*

[358] *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.*

[359] *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.*

[360] *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*

[361] *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.*

[362] *Rapporto mercantile superficiario(πi) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario (o marginale) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente: $\pi = pi : p1$*

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

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[364] *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).*

[365] *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.*

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

[367] *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).*

[368] *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.*

[369] *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).*

[370] *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.*

[371] *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).*

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

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

[374] *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.*

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

[376] *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.*

[377] *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.*
[378] *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

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

[380] *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.*

[381] *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.*

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

383 *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).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[384] *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

[385] *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.*

[386] *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.*

[387] *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).*

[388] *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.

[389] *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.*

[390] *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.*

[391] *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).*

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

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

[394] *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.*

[395] *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.

[396] *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.*

[397] *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.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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.

[399] *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.

[400] *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.*

[401] *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.).*

[402] *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 superficiarie esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiarie. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiarie si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.*

[403] *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.*

[404] *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.*

[405] *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.*

[406] *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.*

[407] *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analisys – 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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

[408] *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.*

[409] *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.

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

[411] *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

[412] *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

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

[414] *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

[415] *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

[416] *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.*

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

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

[419] *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.*

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

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

[422] *Loft: può essere anche un attico.*

[423] *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.*

[424] *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.*

[425] *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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[426] *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.*

[427] *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.*

[428] *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*

[429] *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.*

[430] *Rapporto mercantile superficiario(πi) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario (o marginale) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente: $\pi = pi : p1$*

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

[432] *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).*

[433] *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.*

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

[435] *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).*

[436] *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.*

[437] *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).*

[438] *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.*

[439] *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).*

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

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

[442] *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.*

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

[444] *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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

[445] *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.*
[446] *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

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

[448] *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.*

[449] *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.*

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

451 *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).*

[452] *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

[453] *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.*

[454] *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.*

[455] *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).*

[456] *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.

[457] *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.*

[458] *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.*

[459] *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).*

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

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

[462] *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.*

[463] *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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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.

[464] *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.*

[465] *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.

[466] *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.

[467] *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.

[468] *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.*

[469] *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.).*

[470] *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 superficiarie esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiarie. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiarie si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.*

[471] *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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

[472] *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.*

[473] *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.*

[474] *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.*

[475] *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analisys – 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.*

[476] *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.*

[477] *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.

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

[479] *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

[480] *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

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

[482] *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

[483] *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

[484] *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.*

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

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

[487] *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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

[490] *Loft: può essere anche un attico.*

[491] *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.*

[492] *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.*

[493] *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.*

[494] *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.*

[495] *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.*

[496] *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*

[497] *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.*

[498] *Rapporto mercantile superficiario(πi) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario (o marginale) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente: $\pi = pi : p1$*
[499] *Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie Si, in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S1 + \Sigma \pi$. Si*

[500] *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).*

[501] *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.*

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

[503] *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).*

[504] *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.*

[505] *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).*

[506] *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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[507] *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).*

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

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

[510] *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.*

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

[512] *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.*

[513] *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.*
[514] *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

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

[516] *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.*

[517] *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.*

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

[519] *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).*

[520] *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

[521] *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.*

[522] *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.*

[523] *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).*

[524] *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.

[525] *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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[526] *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.*

[527] *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).*

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

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

[530] *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.*

[531] *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.

[532] *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.*

[533] *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.

[534] *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.

[535] *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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.

[536] *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.*

[537] *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.).*

[538] *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 superficiarie esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiarie. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiarie si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.*

[539] *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.*

[540] *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.*

[541] *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.*

[542] *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.*

[543] *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analisys – 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.*

[544] *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.*

[545] *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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

[547] *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

[548] *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

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

[550] *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

[551] *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

[552] *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.*

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

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

[555] *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.*

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

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

[558] *Loft: può essere anche un attico.*

[559] *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.*

[560] *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.*

[561] *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.*

[562] *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.*

[563] *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.*

[564] *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*

[565] *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.*

[566] *Rapporto mercantile superficiario(πi) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario (o marginale) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente: $\pi = pi : p1$*

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[568] *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).*

[569] *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.*

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

[571] *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).*

[572] *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.*

[573] *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).*

[574] *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.*

[575] *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).*

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

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

[578] *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.*

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

[580] *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.*

[581] *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.*
[582] *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

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

[584] *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.*

[585] *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.*

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

587 *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).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[588] *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

[589] *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.*

[590] *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.*

[591] *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).*

[592] *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.

[593] *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.*

[594] *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.*

[595] *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).*

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

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

[598] *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.*

[599] *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.

[600] *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.*

[601] *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.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

- 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.

[603] *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.

[604] *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.*

[605] *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.).*

[606] *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 superficiarie esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiarie. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiarie si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.*

[607] *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.*

[608] *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.*

[609] *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.*

[610] *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.*

[611] *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analisys – 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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

[612] *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.*

[613] *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.

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

[615] *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

[616] *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

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

[618] *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

[619] *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

[620] *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.*

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

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

[623] *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.*

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

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

[626] *Loft: può essere anche un attico.*

[627] *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.*

[628] *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.*

[629] *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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[630] *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.*

[631] *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.*

[632] *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*

[633] *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.*

[634] *Rapporto mercantile superficiario(πi) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario (o marginale) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente: π = pi : p1*

[635] *Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie Si, in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: S1+ Σ π . Si*

[636] *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).*

[637] *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.*

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

[639] *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).*

[640] *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.*

[641] *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).*

[642] *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.*

[643] *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).*

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

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

[646] *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.*

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

[648] *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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[649] *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.*
[650] *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

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

[652] *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.*

[653] *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.*

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

[655] *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).*

[656] *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

[657] *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.*

[658] *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.*

[659] *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).*

[660] *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.

[661] *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.*

[662] *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.*

[663] *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).*

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

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

[666] *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.*

[667] *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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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.

[668] *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.*

[669] *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.

[670] *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.

[671] *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.

[672] *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.*

[673] *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.).*

[674] *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 superficiarie esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiarie. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiarie si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.*

[675] *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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

[676] *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.*

[677] *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.*

[678] *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.*

[679] *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analisys – 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.*

[680] *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.*

[681] *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.

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

[683] *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

[684] *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

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

[686] *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

[687] *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

[688] *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.*

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

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

[691] *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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

[694] *Loft: può essere anche un attico.*

[695] *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.*

[696] *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.*

[697] *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.*

[698] *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.*

[699] *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.*

[700] *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*

[701] *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.*

[702] *Rapporto mercantile superficiario(πi) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario (o marginale) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente: $\pi = pi : p1$*
[703] *Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie Si, in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S1 + \Sigma \pi$. Si*

[704] *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).*

[705] *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.*

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

[707] *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).*

[708] *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.*

[709] *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).*

[710] *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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[711] *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).*

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

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

[714] *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.*

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

[716] *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.*

[717] *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.*
[718] *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

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

[720] *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.*

[721] *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.*

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

[723] *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).*

[724] *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

[725] *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.*

[726] *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.*

[727] *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).*

[728] *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.

[729] *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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[730] *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.*

[731] *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).*

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

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

[734] *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.*

[735] *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.

[736] *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.*

[737] *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.

[738] *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.

[739] *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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.

[740] *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.*

[741] *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.).*

[742] *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 superficiarie esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiarie. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiarie si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.*

[743] *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.*

[744] *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.*

[745] *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.*

[746] *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.*

[747] *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analisys – 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.*

[748] *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.*

[749] *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.

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

[751] *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

[752] *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

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

[754] *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

[755] *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

[756] *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.*

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

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

[759] *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.*

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

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

[762] *Loft: può essere anche un attico.*

[763] *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.*

[764] *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.*

[765] *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.*

[766] *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.*

[767] *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.*

[768] *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*

[769] *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.*

[770] *Rapporto mercantile superficiario(πi) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario (o marginale) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente: $\pi = pi : p1$*

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

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[772] *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).*

[773] *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.*

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

[775] *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).*

[776] *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.*

[777] *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).*

[778] *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.*

[779] *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).*

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

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

[782] *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.*

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

[784] *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.*

[785] *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.*
[786] *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

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

[788] *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.*

[789] *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.*

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

791 *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).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

[792] *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

[793] *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.*

[794] *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.*

[795] *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).*

[796] *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.

[797] *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.*

[798] *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.*

[799] *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).*

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

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

[802] *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.*

[803] *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.

[804] *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.*

[805] *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.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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.

[807] *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.

[808] *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.*

[809] *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.).*

[810] *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 superficiarie esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiarie. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiarie si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.*

[811] *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.*

[812] *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.*

[813] *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.*

[814] *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.*

[815] *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analisys – 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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

[816] *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.*

[817] *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.

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

[819] *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

[820] *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

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

[822] *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

[823] *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

[824] *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.*

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

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

[827] *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.*

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

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

[830] *Loft: può essere anche un attico.*

[831] *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.*

[832] *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.*

[833] *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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[834] *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.*

[835] *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.*

[836] *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*

[837] *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.*

[838] *Rapporto mercantile superficiario(πi) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario (o marginale) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente: $\pi = pi : p1$*

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

[840] *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).*

[841] *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.*

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

[843] *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).*

[844] *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.*

[845] *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).*

[846] *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.*

[847] *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).*

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

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

[850] *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.*

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

[852] *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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[853] *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.*
[854] *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

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

[856] *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.*

[857] *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.*

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

[859] *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).*

[860] *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

[861] *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.*

[862] *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.*

[863] *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).*

[864] *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.

[865] *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.*

[866] *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.*

[867] *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).*

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

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

[870] *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.*

[871] *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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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.

[872] *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.*

[873] *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.

[874] *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.

[875] *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.

[876] *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.*

[877] *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.).*

[878] *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 superficiarie esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiarie. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiarie si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.*

[879] *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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

[880] *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.*

[881] *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.*

[882] *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.*

[883] *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analisys – 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.*

[884] *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.*

[885] *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.

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

[887] *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

[888] *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

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

[890] *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

[891] *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

[892] *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.*

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

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

[895] *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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

[898] *Loft: può essere anche un attico.*

[899] *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.*

[900] *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.*

[901] *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.*

[902] *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.*

[903] *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.*

[904] *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*

[905] *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.*

[906] *Rapporto mercantile superficiario(πi) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario (o marginale) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente: $\pi = pi : p1$*
[907] *Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie Si, in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S1 + \Sigma \pi$. Si*

[908] *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).*

[909] *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.*

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

[911] *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).*

[912] *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.*

[913] *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).*

[914] *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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[915] *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).*

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

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

[918] *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.*

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

[920] *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.*

[921] *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.*
[922] *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

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

[924] *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.*

[925] *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.*

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

[927] *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).*

[928] *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

[929] *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.*

[930] *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.*

[931] *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).*

[932] *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.

[933] *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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[934] *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.*

[935] *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).*

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

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

[938] *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.*

[939] *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.

[940] *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.*

[941] *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.

[942] *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.

[943] *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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.

[944] *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.*

[945] *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.).*

[946] *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 superficiarie esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiarie. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiarie si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.*

[947] *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.*

[948] *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.*

[949] *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.*

[950] *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.*

[951] *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analisys – 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.*

[952] *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.*

[953] *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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

[955] *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

[956] *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

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

[958] *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

[959] *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

[960] *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.*

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

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

[963] *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.*

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

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

[966] *Loft: può essere anche un attico.*

[967] *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.*

[968] *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.*

[969] *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.*

[970] *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.*

[971] *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.*

[972] *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*

[973] *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.*

[974] *Rapporto mercantile superficiario(πi) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario (o marginale) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente: $\pi = pi : p1$*

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

Arch. Matteo Mazza
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[976] *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).*

[977] *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.*

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

[979] *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).*

[980] *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.*

[981] *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).*

[982] *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.*

[983] *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).*

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

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

[986] *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.*

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

[988] *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.*

[989] *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.*
[990] *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

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

[992] *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.*

[993] *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.*

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

995 *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).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[996] *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

[997] *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.*

[998] *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.*

[999] *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).*

[1000] *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.

[1001] *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.*

[1002] *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.*

[1003] *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).*

[1004] *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

[1005] *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

[1006] *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.*

[1007] *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.

[1008] *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.*

[1009] *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.

[1010] *A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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.

[1011] *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.

[1012] *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.*

[1013] *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.).*

[1014] *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 superficiarie esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiarie. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiarie si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.*

[1015] *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.*

[1016] *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.*

[1017] *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.*

[1018] *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.*

[1019] *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analisys – 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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[1020] *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.*

[1021] *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.

[1022] *Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*

[1023] *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

[1024] *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

[1025] *Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.*

[1026] *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

[1027] *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

[1028] *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.*

[1029] *Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.*

[1030] *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

[1031] *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.*

[1032] *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*

[1033] *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*

[1034] *Loft: può essere anche un attico.*

[1035] *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.*

[1036] *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.*

[1037] *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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[1038] *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.*

[1039] *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.*

[1040] *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*

[1041] *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.*

[1042] *Rapporto mercantile superficiario(πi) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario (o marginale) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente: $\pi = pi : p1$*

[1043] *Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie Si, in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S1+ \Sigma \pi . Si$*

[1044] *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).*

[1045] *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.*

[1046] *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

[1047] *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).*

[1048] *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.*

[1049] *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).*

[1050] *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.*

[1051] *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).*

[1052] *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

[1053] *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

[1054] *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.*

[1055] *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

[1056] *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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[1057] *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.*
[1058] *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

[1059] *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

[1060] *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.*

[1061] *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.*

[1062] *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

[1063] *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).*

[1064] *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

[1065] *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.*

[1066] *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.*

[1067] *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).*

[1068] *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.

[1069] *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.*

[1070] *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.*

[1071] *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).*

[1072] *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

[1073] *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

[1074] *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.*

[1075] *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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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.

[1076] *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.*

[1077] *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.

[1078] *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.

[1079] *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.

[1080] *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.*

[1081] *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.).*

[1082] *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 superficiarie esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiarie. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiarie si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.*

[1083] *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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

[1084] *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.*

[1085] *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.*

[1086] *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.*

[1087] *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analisys – 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.*

[1088] *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.*

[1089] *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.

[1090] *Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*

[1091] *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

[1092] *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

[1093] *Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.*

[1094] *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

[1095] *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

[1096] *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.*

[1097] *Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.*

[1098] *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

[1099] *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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

[1100] *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*

[1101] *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*

[1102] *Loft: può essere anche un attico.*

[1103] *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.*

[1104] *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.*

[1105] *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.*

[1106] *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.*

[1107] *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.*

[1108] *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*

[1109] *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.*

[1110] *Rapporto mercantile superficiario(πi) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario (o marginale) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente: $\pi = pi : p1$*

[1111] *Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie Si, in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S1 + \Sigma \pi . Si$*

[1112] *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).*

[1113] *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.*

[1114] *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

[1115] *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).*

[1116] *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.*

[1117] *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).*

[1118] *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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[1119] *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).*

[1120] *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

[1121] *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

[1122] *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.*

[1123] *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

[1124] *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.*

[1125] *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.*
[1126] *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

[1127] *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

[1128] *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.*

[1129] *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.*

[1130] *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

[1131] *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).*

[1132] *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

[1133] *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.*

[1134] *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.*

[1135] *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).*

[1136] *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.

[1137] *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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[1138] *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.*

[1139] *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).*

[1140] *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

[1141] *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

[1142] *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.*

[1143] *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.

[1144] *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.*

[1145] *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.

[1146] *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.

[1147] *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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.

[1148] *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.*

[1149] *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.).*

[1150] *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 superficiarie esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiarie. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiarie si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.*

[1151] *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.*

[1152] *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.*

[1153] *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.*

[1154] *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.*

[1155] *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analisys – 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.*

[1156] *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.*

[1157] *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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[1158] *Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*

[1159] *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

[1160] *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

[1161] *Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.*

[1162] *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

[1163] *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

[1164] *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.*

[1165] *Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.*

[1166] *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

[1167] *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.*

[1168] *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*

[1169] *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*

[1170] *Loft: può essere anche un attico.*

[1171] *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.*

[1172] *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.*

[1173] *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.*

[1174] *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.*

[1175] *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.*

[1176] *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*

[1177] *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.*

[1178] *Rapporto mercantile superficiario(πi) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario (o marginale) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente: $\pi = pi : p1$*

[1179] *Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie Si, in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S1 + \Sigma \pi . Si$*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[1180] *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).*

[1181] *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.*

[1182] *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

[1183] *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).*

[1184] *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.*

[1185] *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).*

[1186] *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.*

[1187] *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).*

[1188] *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

[1189] *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

[1190] *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.*

[1191] *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

[1192] *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.*

[1193] *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.*
[1194] *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

[1195] *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

[1196] *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.*

[1197] *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.*

[1198] *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

[1199] *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).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[1200] *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

[1201] *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.*

[1202] *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.*

[1203] *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).*

[1204] *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.

[1205] *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.*

[1206] *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.*

[1207] *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).*

[1208] *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

[1209] *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

[1210] *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.*

[1211] *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.

[1212] *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.*

[1213] *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.

[1214] *A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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.

[1215] *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.

[1216] *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.*

[1217] *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.).*

[1218] *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 superficiarie esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiarie. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiarie si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.*

[1219] *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.*

[1220] *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.*

[1221] *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.*

[1222] *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.*

[1223] *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analisys – 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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

[1224] *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.*

[1225] *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.

[1226] *Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*

[1227] *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

[1228] *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

[1229] *Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.*

[1230] *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

[1231] *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

[1232] *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.*

[1233] *Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.*

[1234] *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

[1235] *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.*

[1236] *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*

[1237] *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*

[1238] *Loft: può essere anche un attico.*

[1239] *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.*

[1240] *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.*

[1241] *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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[1242] *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.*

[1243] *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.*

[1244] *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*

[1245] *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.*

[1246] *Rapporto mercantile superficiario(πi) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario (o marginale) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente: $\pi = pi : p1$*
[1247] *Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie Si, in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S1+ \Sigma \pi . Si$*

[1248] *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).*

[1249] *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.*

[1250] *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

[1251] *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).*

[1252] *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.*

[1253] *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).*

[1254] *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.*

[1255] *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).*

[1256] *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

[1257] *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

[1258] *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.*

[1259] *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

[1260] *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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[1261] *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.*
[1262] *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

[1263] *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

[1264] *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.*

[1265] *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.*

[1266] *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

[1267] *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).*

[1268] *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

[1269] *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.*

[1270] *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.*

[1271] *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).*

[1272] *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.

[1273] *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.*

[1274] *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.*

[1275] *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).*

[1276] *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

[1277] *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

[1278] *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.*

[1279] *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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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.

[1280] *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.*

[1281] *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.

[1282] *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.

[1283] *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.

[1284] *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.*

[1285] *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.).*

[1286] *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 superficiarie esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiarie. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiarie si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.*

[1287] *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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

[1288] *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.*

[1289] *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.*

[1290] *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.*

[1291] *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analisys – 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.*

[1292] *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.*

[1293] *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.

[1294] *Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*

[1295] *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

[1296] *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

[1297] *Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.*

[1298] *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

[1299] *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

[1300] *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.*

[1301] *Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.*

[1302] *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

[1303] *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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[1304] *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*

[1305] *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*

[1306] *Loft: può essere anche un attico.*

[1307] *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.*

[1308] *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.*

[1309] *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.*

[1310] *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.*

[1311] *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.*

[1312] *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*

[1313] *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.*

[1314] *Rapporto mercantile superficiario(πi) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario (o marginale) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente: $\pi = pi : p1$*
[1315] *Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie Si, in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S1 + \Sigma \pi . Si$*

[1316] *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).*

[1317] *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.*

[1318] *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

[1319] *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).*

[1320] *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.*

[1321] *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).*

[1322] *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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[1323] *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).*

[1324] *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

[1325] *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

[1326] *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.*

[1327] *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

[1328] *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.*

[1329] *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.*
[1330] *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

[1331] *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

[1332] *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.*

[1333] *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.*

[1334] *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

[1335] *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).*

[1336] *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

[1337] *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.*

[1338] *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.*

[1339] *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).*

[1340] *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.*

[1341] *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.*

[1342] *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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[1343] *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).*

[1344] *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

[1345] *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

[1346] *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.*

[1347] *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.

[1348] *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.*

[1349] *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.

[1350] *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.

[1351] *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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[1352] *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.*

[1353] *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.).*

[1354] *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 superficiarie esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiarie. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiarie si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.*

[1355] *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.*

[1356] *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.*

[1357] *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.*

[1358] *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.*

[1359] *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analisys – 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.*

[1360] *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.*

[1361] *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.*

[1362] *Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*

[1363] *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[1364] *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

[1365] *Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.*

[1366] *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

[1367] *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

[1368] *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.*

[1369] *Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.*

[1370] *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

[1371] *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.*

[1372] *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*

[1373] *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*

[1374] *Loft: può essere anche un attico.*

[1375] *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.*

[1376] *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.*

[1377] *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.*

[1378] *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.*

[1379] *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.*

[1380] *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*

[1381] *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.*

[1382] *Rapporto mercantile superficiario(πi) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario (o marginale) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente: $\pi = pi : p1$*

[1383] *Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie Si, in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S1 + \Sigma \pi . Si$*

[1384] *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).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[1385] *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.*

[1386] *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

[1387] *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).*

[1388] *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.*

[1389] *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).*

[1390] *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.*

[1391] *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).*

[1392] *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

[1393] *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

[1394] *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.*

[1395] *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

[1396] *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.*

[1397] *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.*
[1398] *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

[1399] *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

[1400] *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.*

[1401] *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.*

[1402] *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

[1403] *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).*

[1404] *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[1405] *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.*

[1406] *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.*

[1407] *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).*

[1408] *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.*

[1409] *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.*

[1410] *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.*

[1411] *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).*

[1412] *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

[1413] *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

[1414] *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.*

[1415] *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.

[1416] *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.*

[1417] *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.

[1418] *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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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.

[1419] *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.

[1420] *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.*

[1421] *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.).*

[1422] *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 superficiarie esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiarie. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiarie si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.*

[1423] *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.*

[1424] *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.*

[1425] *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.*

[1426] *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.*

[1427] *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analisys – 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.*

[1428] *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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.

[1429] *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.

[1430] *Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*

[1431] *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

[1432] *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

[1433] *Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.*

[1434] *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

[1435] *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

[1436] *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.*

[1437] *Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.*

[1438] *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

[1439] *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.*

[1440] *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*

[1441] *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*

[1442] *Loft: può essere anche un attico.*

[1443] *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.*

[1444] *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.*

[1445] *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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[1446] *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.*

[1447] *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.*

[1448] *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*

[1449] *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.*

[1450] *Rapporto mercantile superficiario(πi) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario (o marginale) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente: $\pi = pi : p1$*
[1451] *Rapporto mercantile superficiario(πi) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario (o marginale) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente: $\pi = pi : p1$*
[1452] *Rapporto mercantile superficiario(πi) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario (o marginale) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente: $\pi = pi : p1$*
[1453] *Rapporto mercantile superficiario(πi) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario (o marginale) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente: $\pi = pi : p1$*
[1454] *Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie Si, in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S1 + \Sigma \pi . Si$*

[1455] *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).*

[1456] *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.*

[1457] *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

[1458] *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).*

[1459] *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.*

[1460] *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).*

[1461] *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.*

[1462] *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).*

[1463] *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

[1464] *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

[1465] *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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[1466] *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

[1467] *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.*

[1468] *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.*
[1469] *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

[1470] *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

[1471] *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.*

[1472] *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.*

[1473] *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

[1474] *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).*

[1475] *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

[1476] *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.*

[1477] *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.*

[1478] *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).*

[1479] *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.

[1480] *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.*

[1481] *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.*

[1482] *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).*

[1483] *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

[1484] *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

[1485] *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.*

[1486] *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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Analisi dei documenti 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.

[1487] 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.

[1488] 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.

[1489] 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.

1490 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.

[1491] 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.

[1492] 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.).

[1493] 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 superficiarie esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

superficiarie. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiarie si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.

[1494] *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.*

[1495] *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.*

[1496] *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.*

[1497] *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.*

[1498] *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analisys – 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.*

[1499] *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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009