

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 521/2022

Riunita alla procedura n. ____/____

Giudice delegato: **Dott.ssa Liliana Zaccara**

LOTTE E PROBLEMATICHE

LOTTO	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	Valore mercato	Valore realizzo
01	San Paolo (Bs) Via Marconi, n.24	NCT fg.15 map. 15 sub. 91 - A/2 NCT fg.15 map. 15 sub. 69 - C/6 NCT fg.15 map. 15 sub. 28 - C/6	€ 130.000,00	€ 120.000,00

PROBLEMATICHE:

IRREGOLARITA' EDILIZIE:

- non sono state riscontrate difformità tra quanto rappresentato nelle tavole di progetto allegate ai titoli abilitativi, reperiti presso l'ufficio tecnico comunale e la situazione dei luoghi.

IRREGOLARITA' CATASTALI:

- non sono state riscontrate difformità per quanto rappresentato nelle planimetrie catastali delle unità immobiliare oggetto di perizia.

SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE E DOCUMENTAZIONE MANCANTE:

- Mancata risposta dell'Amministratore pro-tempore del condominio "CONDOMINIO MARCONI" a fronte di richiesta via email (All.8) del perito estimatore.

Anagrafica

Creditore procedente:

OMISSIS

Rappresentato dall' Avvocato

GORIO ROBERTO

Con Studio in Via Moretto, 67 – Cap. 25121

Comune di BRESCIA

Tel + 39 030 3750380

Fax+ 39 030 296571

Pec: roberto.gorio@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

OMISSIS

Rappresentato dall' Avvocato

LUCIANO SCALVINI

Con Studio in Via Creta, 4 – Cap. 25124

Comune di BRESCIA

Tel + 39 030 43505

Fax+ 39 030 5788127

Pec: luciano.scalvini@brescia.pecavvocati.it

Esperto incaricato

Dott. Ing. Guido Rinaldis

Via Della Palazzina n° 24/B

Città 25124 Brescia

CF RNLGDU59M26B157I

P.IVA 03273740179

Cell 3356098756

Mail guidorinaldis@libero.it

Pec guido.rinaldis@ingpec.eu

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia

nr. 1777

Iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Brescia

nr. 738

Timbro e firma

Date



Nomina dell'esperto



22/12/2022

Conferimento d'incarico di stima e giuramento

: 11/01/2023

Data della consegna del rapporto di valutazione

: 22/07/2024

Udienza per la determinazione della modalità di vendita

: 05/11/2024



LOTTO 1

Descrizione sintetica Alloggio trilocale a destinazione residenziale (CORPO A) sito al piano primo, composto da soggiorno/cottura, loggiato lato Nord, disimpegno, ripostiglio, camera matrimoniale con guardaroba, camera singola, bagno, ubicato al piano primo di un complesso condominiale (denominato "CONDOMINIO MARCONI") con corte comune adibita a verde e parcheggi, composto da due corpi di fabbrica (Corpi A e B) di tre piani fuori terra e per il quale l'alloggio in oggetto appartiene al corpo A; sono compresi un posto auto scoperto e un box auto ubicati al piano terra della corte comune.

Ubicazione Comune di San Paolo (BS), via G. Marconi n°24, p.1°

Identificativi catastali

- Sezione NCT Foglio 15, Particella 15, subalterno 91, Graffato, Piano 1, Categoria A/2 Classe 6, Consistenza 5,5 vani, Sup.catastale (esclusa sup. balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie) 89 mq, Rendita Catastale Euro 383,47;
- Sezione NCT Foglio 15 Particella 15 subalterno 69, Graffato, Piano T, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 16 mq, Rendita Catastale Euro 22,31 (box auto);
- Sezione NCT Foglio 15 Particella 15 subalterno 28, Graffato, Piano T, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Rendita Catastale Euro 12,76 (posto auto)
- Sezione NCT Foglio 15, Particella 15, sub.1, piani S1-T (BCNC area - corsello - scala)
- Sezione NCT Foglio 15, Particella 15, sub.74, piani T-1-2 (BCNC scala)

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile Non divisibile

Più probabile valore in libero mercato € **130.000,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € **120.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile.

L'immobile si trova nel Comune di San Paolo (BS), via G. Marconi n°24, questa localizzata zona centrale del comune (**cap.1 - Inquadramento dell'immobile**).

Trattasi di un alloggio residenziale trilocale con annesso box auto e posto auto scoperto al piano terra; l'alloggio è ubicato al piano primo di un fabbricato posto su tre livelli fuori terra, collegati da corpi scale, al civico 24 posto a Sud; l'edificio risulta facente parte di un complesso condominiale (denominato "CONDOMINIO MARCONI"), costituito da aree a verde e parcheggi, composto da due corpi (A e B) di fabbrica di tre piani fuori terra e per il quale l'alloggio oggetto di stima posto al piano primo, appartiene al **corpo A (All. 4)**.

Il complesso immobiliare è stato edificato negli anni duemila, con D.I.A. prot.5238 in data 03/11/2000, prot.4991 in data 23/11/2002, prot.1154 in data 17/03/2003, prot.2171 in data 07/05/2004. e con fine dei lavori in data 20/11/2004.

Il complesso immobiliare è stato edificato per un intervento di ristrutturazione dalla Società Immobiliare "L'Orchidea Srl" in forza del Piano di Recupero approvato con Delibera n.42 del 21/08/2000, Convenzione Urbanistica stipulata con atto in data 22/03/2001 n. 122204 di repertorio e n. 9841 di raccolta Notaio Mondello Manuela di Verolunova (BS) e successivo Piano di Recupero approvato con Delibera n.02 del



02/03/2002 e a seguito della fine dei lavori, veniva rilasciato dallo stesso comune il Certificato di Abitabilità in data 03/01/2005 prot. 18 (All.4).

La struttura pluripiano è del tipo in c.a. gettato in opera mista a muratura perimetrale portante in laterizio; i solai sono in laterocemento. La copertura è a falde in legno e con manto in tegole.

L'accesso carraio e pedonale al civico 24 del complesso condominiale avviene tramite androne comune posto a Sud munito di cancello carraio metallico motorizzato (All.2, viste 1 e 2); a Est è posto un portoncino di ingresso comune al vano scale che collega i piani del Corpo A (All.2, vista 3).

Superato l'ingresso, si accede internamente al fabbricato, nell'androne del vano scale comune da cui si accede, verso l'alto a mezzo di rampa scale, al piano primo al portoncino di ingresso in legno a cui si accede all'unità immobiliare oggetto di perizia (All.2, vista 4).

La distribuzione interna dell'unità immobiliare oggetto di stima, come si evince dalle planimetrie edilizie e catastali reperite, risulta essere un alloggio trilocale a destinazione residenziale (Corpo A) composto da soggiorno/cottura, loggiato lato Nord, disimpegno, ripostiglio, camera matrimoniale con guardaroba, camera singola, bagno.

L'alloggio, che si affaccia a Nord e a Sud, gode di una sufficiente ventilazione e soleggiamento.

Sono compresi un posto auto scoperto e un box auto ubicati nella corte interna del complesso immobiliare facente parte del "CONDOMINIO MARCONI", al piano terra.

Al piano terra, dall'androne comune a mezzo cancello carraio motorizzato, si accede alla corte interna, ai corpi in muratura posti a Est e a Ovest e adibiti a box auto (All.4), tra cui nel corpo a Est si trova il box di proprietà (All.2, vista 16) con accesso a mezzo di basculante, e alle due rampe di accesso e uscita dell'autorimessa comune posta parzialmente sotto al Corpo B (rampa in uscita, All.2, vista 17) e al cortile a Nord ove sono ricavati i posti auto scoperti, tra cui il posto auto di proprietà (All.2, vista 18).

Le condizioni generali dell'edificio all'esterno, risultano a loro volta in un sufficiente stato di manutenzione e non si sono rilevati segni di ammaloramento, umidità e cavillature delle pareti esterne ed interne dell'unità immobiliare oggetto di perizia.

Per conto si sono riscontrate tracce di acqua di infiltrazione (presumibilmente proveniente dal solaio di copertura del corsello autorimessa) in corrispondenza del tratto iniziale del corsello. Quest'ultimo, essendo in quota di comproprietà con l'immobile oggetto di perizia, verrà svalutato in riferimento ai vizi occulti.

Non si è potuta accertare la presenza del Certificato di Prevenzione incendi aggiornato e a norma dell'autorimessa e corsello annesso, in quota di comproprietà con l'immobile oggetto di perizia: anch'esso verrà pertanto svalutato in riferimento ai vizi occulti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Adudit 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 vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate (mancata risposta amm.)

No Si se Si vedi pagina 27

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No Si se Si vedi pagina _____

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No Si se Si vedi pagina _____



Limitazioni



Assunzioni limitative

No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

No Si se Si vedi pagina _____





Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni in aggiornamento

A fronte delle ispezioni ipotecarie eseguite in aggiornamento rispetto a quelle riportate nella relazione notarile già in atti, risultano a carico dei beni oggetto di perizia (LOTTO 1) le iscrizioni e trascrizioni espressamente richiamate nell'allegato **AII.7**





Indice - Lotto 1

1. Inquadramento dell'immobile	9
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	14
3. Audit documentale e Due Diligence	20
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	20
3.2 Rispondenza catastale	23
3.3 Verifica della titolarità	25
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	27
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente	28
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	29
7. Analisi estimativa	31
8. Riepilogo dei valori di stima	35
9. Dichiarazione di rispondenza	36
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	37
11. Bibliografia	38
Note di riferimento	39

Allegati al rapporto di valutazione





1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

- Provincia : BRESCIA
- Comune : SAL PAOLO
- Frazione :
- Località :
- Quartiere :
- Via/Piazza : VIA G. MARCONI
- Civico n. : 24

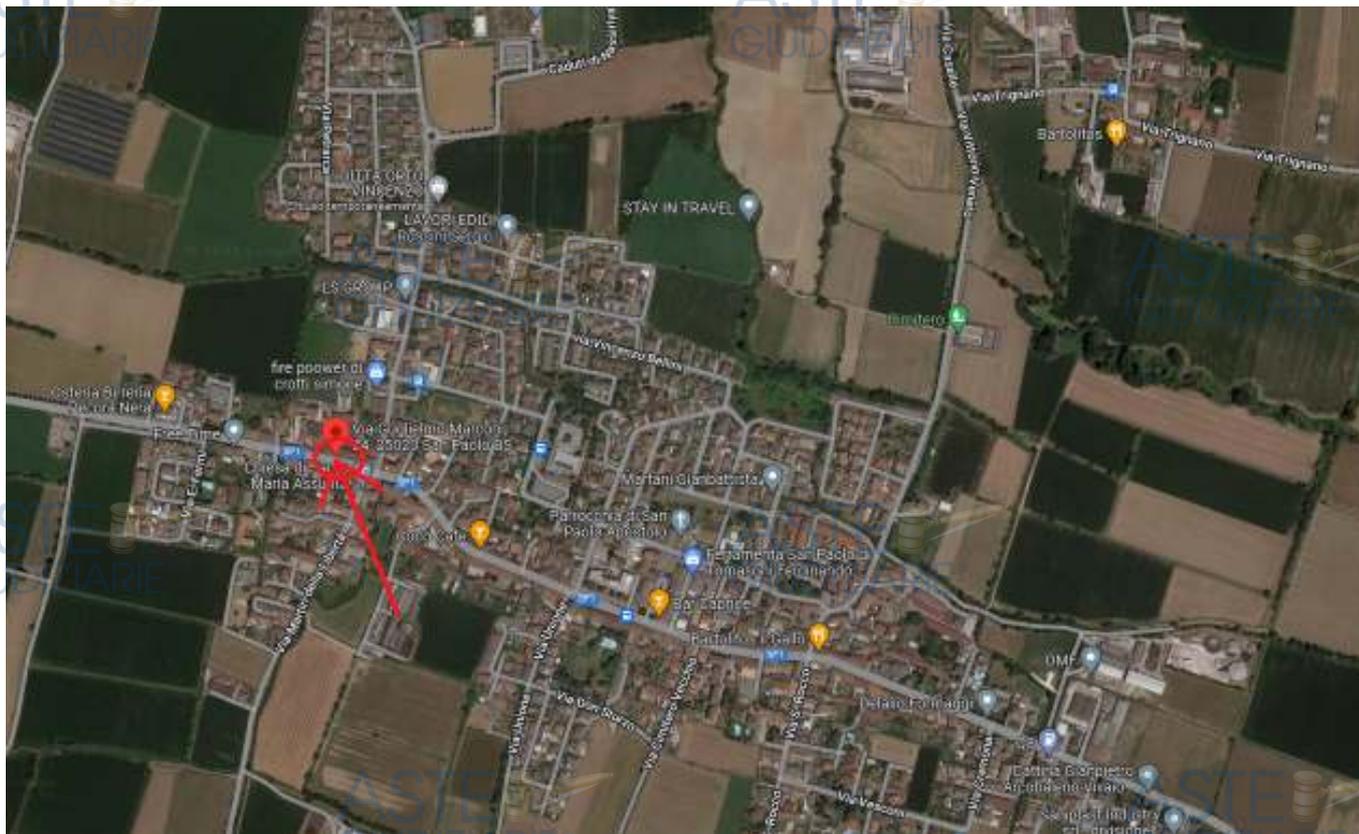


Zona

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



Mappa geografica



Vista satellitare complesso



Firmato Da: GUIDO RINALDIS Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: d5af6c



Destinazione urbanistica dell'immobile³

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

Tipologia immobiliare⁶

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo⁷
- ristrutturato⁸
- seminuovo⁹
- usato¹⁰
- rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

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

Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft¹⁴)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina
- altro



Caratteristiche generali dell'immobile



Descrizione sintetica

- Struttura in elevazione : TELAIO IN C.A. E MURATURA PORTANTE
- Solai : LATEROCEMENTO
- Copertura : A FALDE IN LEGNO
- Murature perimetrali : MURI IN LATERIZIO
- Coibentazioni/Isolamenti :
- Divisori tra unità : TAVOLATI
- Infissi esterni : IN LEGNO
- Infissi interni : IN LEGNO
- Pavimenti e rivestimenti : IN LEGNO (PARQUET) E GRES PORCELLANATO
- Impianto riscaldamento : AUTONOMO
- Impianto sanitario : CON ELEMENTI IN CERAMICA
- Impianto gas : ESISTENTE
- Impianto elettrico : ESISTENTE
- Impianto climatizzazione :
- Altri impianti :
- Allaccio fognatura : ESISTENTE
- Fonti rinnovabili :
- Finiture esterne : INTONACO E MATTONCINO
- N. totale piani : 03 PIANI
- Altro :





Dimensione¹⁵

- Piccola
- Media
- Grande



Caratteri domanda e offerta¹⁶

Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente



Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente



Forma di mercato¹⁷

Concorrenza monopolistica¹⁸

- Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
- Oligopolio²⁰
- Monopolio²¹
- Monopolio bilaterale²²



Filtering²³

- Assente
- Up
- Down



Fase del mercato immobiliare²⁴

- Recupero²⁵
- Espansione²⁶
- Contrazione²⁷
- Recessione²⁸



Altro



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

L'alloggio, posto al piano primo del fabbricato condominiale posto a Sud (corpo A "CONDOMINIO MARCONI"), che compone il complesso, è composto da:

- ingresso, locale soggiorno/cottura (All.2, viste 5,6,7), con affaccio su loggia estesa su tutto il perimetro tramite porta finestra e finestra, ambedue poste a Nord e affaccio della porzione cottura tramite finestra posta lato Sud verso la Via Marconi;
- locale camera da letto matrimoniale e annesso locale guardaroba (All.2, viste 10,11,12), con affaccio tramite finestra a Nord su loggia esistente e corte esclusiva;
- locale bagno wc con vasca e doccia (All.2, vista 13), con affaccio tramite finestra a Nord su loggia esistente e corte esclusiva;
- loggiato lungo tutto il perimetro longitudinale posto a Nord della porzione di fabbricato staggita con accesso dalla porta finestra del soggiorno/cottura (All.2, vista 15);
- disimpegno zona notte, con annesso ripostiglio (All.2, viste 8 e 14);
- locale camera da letto singola con affaccio tramite finestra a Sud verso la Via Marconi (All.2, vista 9).

Accessori di proprietà annessi: box auto (All.2, vista 16) ubicato al piano terra autorimessa (LATO EST), con accesso da sud piazzale esterno comune e posto auto scoperto al piano terra (All.2, vista 18).

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario

SAN PAOLO

Tipologia Catasto

Terreni
 Fabbricati

Identificativo

Sezione NCT
 Fg.15, Particella 15
 Subalterni 28, 69 e 91

Confini

Indicare i confini catastali (sub.91)

- Nord Particella 15 Sub. 1 corte comune
- Sud via Marconi
- Est Particella 15 Sub. 92
- Ovest Particella 15 Sub. 90 e Sub. 7

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo All.4)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) : 21/06/2024



Criterio di misurazione

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



Calcolo superfici di proprietà (D.P.R. n.138/98)

Superficie principale **ASTE GIUDIZIARIE** m² 86,70



Superficie secondarie

Indice mercantile³⁵

<input type="checkbox"/> Balconi	m ²	_____	___ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ²	_____	___ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m ²	_____	___ %
<input type="checkbox"/> Soffitta ³⁶	m ²	_____	___ %
<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	m ²	_____	___ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ²	_____	___ %
<input checked="" type="checkbox"/> Loggiato	m ²	<u>24,00</u>	<u>40</u> %
<input type="checkbox"/> Taverna ³⁸	m ²	_____	___ %
<input type="checkbox"/> Cantina ³⁹	m ²	_____	___ %
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰	m ²	_____	___ %
<input type="checkbox"/> Portico	m ²	_____	___ %
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa	m ²	<u>18,00</u>	<u>50</u> %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto	m ²	_____	___ %
<input checked="" type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ²	<u>13,00</u>	<u>20</u> %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m ²	_____	___ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹ scoperta	m ²	_____	___ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta (v.scale, ecc.)	m ²	_____	___ %
<input type="checkbox"/> Locale caldaia	m ²	_____	___ %

Superficie commerciale⁴²

m² 107,90





Caratteristiche qualitative

- Livello di piano PRIMO (1)
- Ascensore ASSENTE
- n.servizi N. 1 SERVIZIO IGIENICO



Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano⁴³ PRIMO (1)
- Ascensore⁴⁴



- Presente
- Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni)



- N. servizi⁴⁵

01

- W.c.
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) 18



Impianti in dotazione

- Riscaldamento



- Presente : Vetustà (anni) 18
- Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- Autonomo



Alimentazione:

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





Elementi radianti

- radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro

Condizionamento



Presente : Vetustà (anni) 18

Assente

Se presente indicare se

- Totale
- Parziale : Vetustà (anni) 18



Solare termico (produzione acqua calda)

Presente : Vetustà (anni) _____

Assente

Elettrico



Presente : Vetustà (anni) 18

Assente



Idraulico

Presente : Vetustà (anni) 18

Assente



Antifurto

Presente : Vetustà (anni) _____

Assente



Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente : Vetustà (anni) _____

Assente



Impianto geotermico

Presente : Vetustà (anni) _____

Assente



Domotica

Presente : Vetustà (anni) _____

Assente





Manutenzione fabbricato⁴⁶



- Minimo⁴⁷
- Medio⁴⁸
- Massimo⁴⁹



Manutenzione unità immobiliare⁵⁰



- Minimo⁵¹
- Medio⁵²
- Massimo⁵³



Classe energetica



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



- desumibile da allegato A atto di compravendita (All.3b), ma **scaduto il 22/02/2020**
- Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.



Inquinamento



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





Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴

Minimo⁵⁵

Medio⁵⁶

Massimo⁵⁷



Luminosità dell'immobile⁵⁸

Minimo⁵⁹

Medio⁶⁰

Massimo⁶¹



Panoramicità dell'immobile⁶²

Minimo⁶³

Medio⁶⁴

Massimo⁶⁵



Funzionalità dell'immobile⁶⁶

Minimo⁶⁷

Medio⁶⁸

Massimo⁶⁹



Finiture dell'immobile⁷⁰

Minimo⁷¹

Medio⁷²

Massimo⁷³



Altro

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si affaccia su due fronti Nord e Sud, risultando comunque sufficientemente ventilato e soleggiato.

Le condizioni generali dell'edificio risultano in sufficiente stato di manutenzione, non si sono rilevati segni di ammaloramento, umidità e cavillature delle pareti dell'edificio, come evidenziato dal seguente rilievo fotografico (fronte Sud):



3. Audit documentale e Due Diligence ⁷⁴

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica ⁷⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967 (ristrutturazione con Piano di Recupero)

Fabbricato anteriore 01/09/1967 (esistente poi demolito)

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

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

Titoli autorizzativi esaminati

Licenza o Concessione Edilizia

Permesso di Costruire

Denuncia Inizio Attività (DIA) (**All.4**)

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

Altro:

Pratiche in sanatoria

Condonò edilizio

Certificato Abitabilità (**All.4**)

Presente : CERTIFICATO del 03/01/2005

Assente

Motivo assenza:

Indicare la documentazione visionata

Pratica Edilizia: D.I.A. n. 1154 del 17/03/2003

Fonte documentazione visionata

UFFICIO TECNICO COMUNE DI SAN PAOLO

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

03/02/2023



Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico
- Variante art. 19.1 (in tema di accessori) delle N.T.A. del Piano delle Regole del PGT Vigente (All.5)
- Adottato
- Convenzione Urbanistica
- No



Si se Si inserire gli estremi della convenzione: atto Notaio M.Mondello (Verolanuova) del 22/03/2001 rep.122204/9841, trascritto a Brescia ai n.ri 13897/9841 in data 13/04/2001 (allegata trascrizione All.4)



- Cessioni diritti edificatori

- No
- Si se Si inserire gli estremi dell'atto



Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
- No
- Si se Si quali
- Vincoli ambientali
- No
- Si se Si quali
- Vincoli paesaggistici
- No
- Si se Si quali



Altro



DICHIARAZIONE DI RISPOSTA URBANISTICA

Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1777, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di BOVEZZO (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

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

- No
- Si





3.2 Rispondenza catastale ⁷⁶



Immibile identificato in mappa al Foglio 15			Sezione NCT	particella 15
<input checked="" type="checkbox"/> Sub. 91	Categoria A/2	Classe 06	Consistenza 5,5 vani	Rendita € 383,47
<input checked="" type="checkbox"/> Sub. 69	Categoria C/6	Classe 03	Consistenza 16 mq	Rendita € 22,31
<input checked="" type="checkbox"/> Sub. 28	Categoria C/6	Classe 01	Consistenza 13 mq	Rendita € 12,76
<input checked="" type="checkbox"/> Sub. 1	B.C.N.C.	Piani S1-T	Corte – Corsello - scala	
<input checked="" type="checkbox"/> Sub. 74	B.C.N.C.	Piani T-1-2	Scala	



Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio
- Da siti web : <https://sister.agenziaentrate.gov.it/>



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)

13/01/2023 e 16/01/2023



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1777, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata telematicamente all'Agenzia Entrate, Ufficio provinciale di Brescia Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INGEGNERE DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
A 1777
Ingegnere
GUIDO RINALDIS
Civile ed Ambientale
Catastrale
Esecuzione Immobiliare
BRESCIA

Note :

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



3.3 Verifica della titolarità ⁷⁷

Titolo di provenienza (ALL.3a)

- Tipo di atto : ATTO DI COMPRAVENDITA COMPLESSO IMMOBILIARE
PRE REPCUPERO
- Notaio : DOTT. FRANCO TRECCANI
- Data atto : 27 OTTOBRE 2004
- Repertorio : 120518
- Raccolta : 32697
- Estremi Registrazione : 09 NOVEMBRE 2004 AG. ENTRATE DI BRESCIA AL N.7927 S.1T
- Estremi Trascrizione : 10 NOVEMBRE 2004 A BRESCIA AI NN. 59408/34840

Titolo di inquadramento della titolarità (ALL.3b)

- Tipo di atto : ATTO DI COMPRAVENDITA TRA OMISSIS
- Notaio : DOTT. GARIONI ALDO DI BRESCIA
- Data atto : 22 APRILE 2010
- Repertorio : 55880
- Raccolta : 26456
- Estremi Registrazione : 23 APRILE 2010 AG. ENTRATE DI BRESCIA 2 AL N.6682 S.1T
- Estremi Trascrizione : 29 APRILE 2010 BRESCIA NN. 17720/10135

- Quota di proprietà Intera [1/1]
 Parte: indicare la quota [___/___]
Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari
- Usufrutto No
 Si se Si indicare il nominativo
- Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo

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

Condizioni limitanti

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

- Vincoli No
 Si se Si quali

- Oneri No
 Si se Si quali

- Pesi No
 Si se Si quali

- Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero:
 Occupato :

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

- Tipo di contratto:
 €/anno
 Rata:
 Durata in anni:
 Scadenza contratto:
 Estremi registrazione:

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

- Si:
 No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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

Data verifica **(All.9)** presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa):
Richiesta del 09/02/2023 verifica Ag. Entrate esistenza contratti di locazione;
risposta negativa Ag. Entrate del 16/02/2023 prot.33536 (Canone scaduto il
10/01/2015 e non più prorogato)



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

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

Dal sopralluogo effettuato e dai documenti esaminati non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che possano restare a carico dell'acquirente; relativamente all'esistenza di eventuali debiti verso l'amministrazione condominiale "CONDOMINIO MARCONI", l'amministratore pro tempore presso "Domus S.n.c." non ha risposto alla email di richiesta del 01/07/2024 (All.8).





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

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

E' stata accertata l'assenza di formalità, vincoli o oneri che richiedano la cancellazione o non opponibili all'acquirente.



6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

In data 22/12/2022 mi veniva conferito l'incarico di stima presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.

In data 11/01/2023 il sottoscritto nominato prestava il giuramento di rito.

In data 12/01/2023 richiedevo via email allo studio Notaio Treccani di Brescia copia dell'atto di origine di compravendita immobile oggetto di esecuzione che il medesimo studio notarile mi inviava a seguito di versamento a mezzo bonifico effettuato.

In data 12/01/2023 richiedevo via email all' Archivio Notarile di Brescia copia dell'atto di provenienza di compravendita Notaio Garioni immobile oggetto di esecuzione che il medesimo archivio mi inviava a seguito di versamento a mezzo bonifico effettuato.

In data 13.01.2023 e 16.01.2023 effettuavo, a mezzo di collaboratore incaricato, l'accesso all'agenzia delle entrate acquisendo tutta la documentazione catastale, al fine di rispondere al quesito posto.

In data 03/02/2023 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Paolo (BS) per l'accesso agli atti e l'esame della documentazione edilizia e l'estrazione delle copie dei provvedimenti, al fine di rispondere al quesito posto.

Successivamente eseguivo telematico al sito del Comune di San Paolo per la verifica urbanistica dell'immobile, estraendo stralcio della cartografia e delle N.T.A. del Pgt vigente.

Successivamente eseguivo accesso telematico per il reperimento dei prezziari disponibili presso OMI, Listino Immobiliare Pro-Brixia e Borsino Immobiliare della provincia di Brescia onde poi eseguire la stima degli immobili.

In data 09/02/2023 inviai una richiesta via pec all'Agenzia delle Entrate, per l'ispezione e il controllo sull'esistenza di contratti di locazione registrati sull'immobile oggetto dell'Esecuzione, e successivamente in data 16/02/2023 veniva a me comunicata risposta negativa.

In data 09/02/2023 inviai una richiesta via email all'Amministratore pro tempore del Condominio Marconi, al fine di poter conoscere eventuali spese condominiali pregresse non pagate nei due anni precedenti il pignoramento, ma non mi veniva comunicato alcunchè.

Come da comunicazione scritta via email dell'ANPE in nome e per conto del Custode Giudiziario nominato, il sottoscritto perito oltre che del tecnico nominato dal custode giudiziario, si recava in data 22/02/2022 presso l'abitazione oggetto di pignoramento, al fine di effettuare le verifiche tecniche necessarie per la stesura della presente relazione di stima; l'appartamento risultava occupato e non si poté accedere al medesimo.

Successivamente veniva fissato dall'ANPE in nome e per conto del Custode Giudiziario nominato, un secondo accesso in data 13/03/2023, poi posticipato in data 22/03/2023.

Ma nel frattempo, in data 10/03/2023 veniva dal creditore procedente depositata istanza di sospensione della Procedura Esecutiva Immobiliare ai sensi dell'art.624 bis c.p.c. e la stessa veniva sospesa in data 13/03/2023 fino al 11/03/2024.

Il sottoscritto inviava in data 27/03/2023 istanza al G.E. per autorizzazione ad eseguire il sopralluogo e consegnare perizia e liquidazione CTU; il G.E. disponeva in data 29/03/2023 che il CTU sospendesse le operazioni peritali e depositasse istanza di liquidazione della bozza peritale, la quale gli veniva liquidata in data 04/05/2023.

Successivamente, in data 05/03/2024 veniva comunicata la revoca del provvedimento di sospensione e la ripresa della procedura di esecuzione, e in data 04/06/2024 il G.E. delegato inviava ordinanza al sottoscritto per eseguire tutto quanto necessitava per completare la perizia.

In data 21/06/2024 il sottoscritto, accompagnato dal tecnico incaricato dal Custode Giudiziario nominato, eseguiva un sopralluogo dettagliato degli immobili oggetto di esecuzione, compreso un rilievo fotografico (All.2) accertando lo stato dei luoghi e confrontando il medesimo con le planimetrie edilizie e catastali esistenti.



7. Analisi estimativa – All.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 forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non sono state rilevate condizioni limitanti l'incarico.

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

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

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

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

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

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

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

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

Indagini di mercato.

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

assumono rispetto ai locali primari a seconda delle zone di ubicazione dei beni; il tutto tenuto conto dei criteri di misurazione delle superfici immobiliari "commerciali" riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato.

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

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

In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali il **"Listino dei Valori degli Immobili" edito da agenzia Probrixia della Camera di Commercio di Brescia 3/2022**, in rapporto a zone che presentano analogia e vicinanza geografica con quelle oggetto di stima, **la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia del Territorio 2° semestre 2022**, e i dati desunti dal **"Borsino Immobiliare.it" (febbraio 2022), per le valutazioni e consulenze immobiliari nazionali.**

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

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

Per "mercato di riferimento" si è inteso un mercato libero e conosciuto di ampie proporzioni delle compravendite degli immobili di una tipologia omogenea, mercato caratterizzato da un elevato numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e **pubblicate da più fonti.**

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

Metodo statistico matematico (Analisi Estimativa I).

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

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

La prima fase di tale metodo concerne la determinazione dell'intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata, ovvero la determinazione del valore medio zonale. Per la definizione dell'intervallo zonale trova applicazione il metodo statistico matematico della deviazione standard che fornisce l'indicazione della distanza (allargamento) dei valori campionati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo entro il quale con la probabilità del 68% ricade il più probabile valore di mercato degli immobili esaminati. **Il valore della deviazione standard espresso nell'analisi estimativa (Allegato 1) è stato desunto utilizzando le quotazioni reperite sulla base alle indagini di mercato, più sopra specificate.**

La seconda fase di tale metodo concerne la determinazione del valore unitario da adottare nel caso analizzato in relazione alle caratteristiche peculiari dell'immobile esaminato, sulla base dei criteri più sopra specificati. La deviazione standard fissata in **144,83 €/mq** fornisce l'indicazione del "range" di valore di mercato utilizzabili rispetto al valore medio di zona pari a **1.101,50 €/mq** e quindi l'intervallo entro il quale viene compreso il **valore di alloggi residenziali in normale stato di commerciabilità** ubicati nella zona a parità di prestazioni, finiture impianti e servizi.

Nel caso in esame si ritiene che il valore pari a € 1.200,00 €/mq possa essere adottato quale valore unitario dei beni immobili sopra descritti.

Cost approach (Analisi Estimativa II).

L'analisi dei costi è stata sviluppata attraverso il metodo sintetico comparativo e la stima del valore di costo dei beni detta "cost approach".

La valutazione dei beni in base al loro costo di produzione detta "cost approach" è stata impostata sulla sommatoria tra il valore di mercato del suolo su cui sorgono i beni ed il valore del costo di riproduzione deprezzato dell'alloggio oggetto di stima.

Il costo di costruzione di un fabbricato comunemente annovera:

- "costi principali" ovvero, costo di acquisto dell'area e/o valore di mercato del terreno su cui sorge l'edificio, costo di costruzione (materiali e mano d'opera) e costi per gli oneri di urbanizzazione ed i contributi concessori;

- costi accessori ovvero commissioni e oneri di intermediazione, spese di progettazione, direzione lavori certificazioni e collaudi, oneri finanziari e profitto normale dell'imprenditore immobiliare.

Il costo tecnico di costruzione viene ordinariamente stimato in riferimento a costi parametrici rilevati per interventi di nuova costruzione di tipologia simile (prezziario tipologico). Gli oneri concessori sono costituiti dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dal contributo sul costo di costruzione; tali oneri sono analiticamente valutabili sulla base delle determinazioni del Comune di ubicazione dei beni e/o quantificabili forfettariamente sulla base dell'esperienza del tecnico valutatore.

Gli oneri professionali, progettazione urbanistica, architettonica, strutturale e impiantistica, D.L., sicurezza collaudi tecnici, sondaggi geognostici, accatastamento, certificazioni etc., sono desumibili dai tariffari professionali.

Gli interessi passivi rispecchiano il costo del capitale, variabile in base alla congiuntura economica. Per stabilire il deprezzamento, rispetto al Valore del costo di ricostruzione a nuovo, si è tenuto conto della vetustà e della obsolescenza dell'edificio costituente il bene o al quale il bene appartiene. La vetustà esprime la minore durata probabile del servizio reso da un edificio invecchiato rispetto a quello con medesimi caratteri tipologici e costruttivi appena costruito. L'obsolescenza esprime la mancata rispondenza dell'edificio esistente ai bisogni dovuti ai modelli di vita ed alla innovazione tecnologica, il decadimento reddituale dovuto anche alla sempre più frequente necessità di eseguire interventi di manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico tecnologico. L'obsolescenza va valutata in base alla destinazione dell'immobile considerato. In generale un immobile industriale ha una maggiore vetustà fisica ed obsolescenza funzionale rispetto al fabbricato residenziale. I centri commerciali, ad esempio, dopo quindici anni hanno un declino più che proporzionale all'età. Nel caso in esame il deprezzamento operato tiene conto della recente realizzazione del fabbricato all'interno del quale l'unità in esame è collocata ma anche dell'obsolescenza in termini di caratteristiche qualitative degli impianti esistenti.

Il profitto del promotore, infine, rappresenta la remunerazione del fattore di produzione impresa e, quindi, l'aspettativa di profitto del soggetto che organizza l'intero processo produttivo e richiede per sé un corrispettivo sia per l'attività svolta che per il capitale di rischio.

Il Cost approach è stato utilizzato quale strumento di verifica dell'affidabilità delle informazioni fornite dalle fonti di settore utilizzate, richiamate nel paragrafo indagini di mercato.

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

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 01

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio **15** Sezione **NCT** Mappale **15**

Subalterno **91** - cat. **A/2** , Classe **6** , consistenza **5,5 vani** e rendita € **383,47**

Subalterno **69** - cat. **C/6** , Classe **3** , consistenza **16 mq** e rendita € **22,31**

Subalterno **28** - cat. **C/6** , Classe **1** , consistenza **13 mq** e rendita € **12,76**

Subalterno **1** Bene Comune Non Censibile – Piani S1-T Corte, corsello, scala

Subalterno **74** Bene Comune Non Censibile – Piani T-1-2 scala

Il più probabile valore in libero mercato in base all'analisi statistico matematico viene di fatto quantificato in € **130.000,00** diconsì Euro **centotrentamila/00** (vedasi analisi estimativa I, All.6)

Il più probabile valore in base all'analisi dei costi viene di fatto quantificato in € 87.120,50 (vedasi analisi estimativa II, All.6)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € **120.000,00**, diconsì Euro **centoventimila/00**



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di:

BRESCIA

Iscritto all'Ordine degli:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ingegneri della Provincia di Brescia

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 22/07/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione (Lotto 1)

1. LOTTO 1 – CONDOMINIO “MARCONI” COMUNE DI SAN PAOLO (BS) CORPO A - ALLOGGIO PIANO PRIMO, BOX AUTO E POSTO AUTO SCOPERTO AL PIANO TERRA - VISURE CATASTALI STORICHE PER IMMOBILE CENSUARIO DI SAN PAOLO (BS) – ELENCO E DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI PLANIMETRIE CATASTALI - ESTRATTO MAPPA
2. LOTTO 1 – CONDOMINIO “MARCONI” COMUNE DI SAN PAOLO (BS) - ALLOGGIO PIANO PRIMO, BOX AUTO E POSTO AUTO SCOPERTO AL PIANO TERRA - ELABORATI FOTOGRAFICI
- 3a. LOTTO 1 - CONDOMINIO “MARCONI” COMUNE DI SAN PAOLO (BS) CORPO A - ALLOGGIO PIANO PRIMO, BOX AUTO E POSTO AUTO SCOPERTO AL PIANO TERRA - COPIA ATTO DI PROVENIENZA COMPRAVENDITA NOTAIO FRANCO TRECCANI IN BRESCIA DEL 27/10/2004 REP. 120518 RACC. 32697
- 3b. LOTTO 1 - CONDOMINIO “MARCONI” COMUNE DI SAN PAOLO (BS) CORPO A - ALLOGGIO PIANO PRIMO, BOX AUTO E POSTO AUTO SCOPERTO AL PIANO TERRA - COPIA ATTO DI PROVENIENZA COMPRAVENDITA NOTAIO ALDO GARIONI DI BRESCIA DEL 22/04/2010 REP. 55880 RACC. 26456
4. LOTTO 1 – CONDOMINIO “MARCONI” COMUNE DI SAN PAOLO (BS) - ALLOGGIO PIANO PRIMO, BOX AUTO E POSTO AUTO SCOPERTO AL PIANO TERRA – ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI SAN PAOLO - COPIA ISPEZIONE TELEMATICA ATTO DI CONVENZIONE URBANISTICA PIANO DI RECUPERO NOTAIO MONDELLO DEL 22/03/2001, DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI E ALLEGATA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA DI AGIBILITA’, CERTIFICATO DI ABITABILITA’, ESTRATTO DOCUMENTAZIONE GRAFICA ALLEGATA
5. LOTTO 1 – CONDOMINIO “MARCONI” COMUNE DI SAN PAOLO (BS) - ALLOGGIO PIANO PRIMO, BOX AUTO E POSTO AUTO SCOPERTO AL PIANO TERRA - ESTRATTO STRUMENTI URBANISTICI - VARIANTE P.G.T. 2013 - PIANO DELLE REGOLE
6. LOTTO 1 – CONDOMINIO “MARCONI” COMUNE DI SAN PAOLO (BS) - ALLOGGIO PIANO PRIMO, BOX AUTO E POSTO AUTO SCOPERTO AL PIANO TERRA - ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA, PREZZI DI RIFERIMENTO, ANALISI DEI COSTI
7. LOTTO 1 – CONDOMINIO “MARCONI” COMUNE DI SAN PAOLO (BS) CORPO A - ALLOGGIO PIANO PRIMO, BOX AUTO E POSTO AUTO SCOPERTO AL PIANO TERRA - AGGIORNAMENTO ISPEZIONI IPOTECARIE PER IMMOBILE
8. LOTTO 1 – CONDOMINIO MARCONI COMUNE DI SAN PAOLO (BS) - ALLOGGIO PIANO PRIMO, BOX AUTO E POSTO AUTO PIANO TERRA - AMMINISTRATORE PRO TEMPORE CONDOMINIO MARCONI “DOMUS S.N.C.” GESTIONE CONDOMINIALI INTEGRATE, VIA B. ASMONTI 34 25034 ORZINUOVI (BS) – RICHIESTA VIA EMAIL DEL 01/07/2024 SENZA RISPOSTA
9. LOTTO 1 – CONDOMINIO MARCONI COMUNE DI SAN PAOLO (BS) - ALLOGGIO PIANO PRIMO, BOX AUTO E POSTO AUTO PIANO TERRA - RICHIESTA VIA PEC DEL 09/02/2023 AGENZIA DELLE ENTRATE ESISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE E/O COMODATO – RISPOSTA PROT.33536 DEL 16/02/2023

11. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

³⁵ *Rapporto mercantile superficario (π): riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) p_i di una superficie secondaria generica x_i (con $i=2,3,\dots,k$) e il prezzo unitario (o marginale) p_1 della superficie principale x_1 nel modo seguente: $\pi = p_i : p_1$*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- *Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)*
 - *Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche*
 - *Analisi della documentazione ante' 67*
 - *Verifica delle tavole progettuali*
 - *Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali*
- Le verifiche effettuate si possono concludere con l'attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

