

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. 518/2018

Giudice delegato:

Dott.ssa Agnese Vincenza

Anagrafica

Creditore procedente:

UBI FINANCE srl
Con sede in Milano
Via Foro Buonaparte 70
C.f. 06132280964
mandataria di **UNIONE BANCHE ITALIANE spa**
Con sede in Bergamo
Piazza Vittorio Veneto 8
C.f. 03053920165

Rappresentato dall'Avvocato

AVV. MASSIMO IOLITA
con Studio in Brescia
E mail massimo.iolita@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

OMISSIS
In qualità di proprietario
Residente a Omissis

Esperto incaricato

ARCH. TANIA MACETTI
con Studio in Coccaglio (BS)

Pec tania.macetti@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia nr. 2761

Timbro e firma _____



Nomina dell'esperto	: 04.07.2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	: 19.09.2018
Data della consegna del rapporto di valutazione	: 28.01.2019
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	: 30.01.2019



Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1 di 2

Descrizione sintetica

Trattasi di appartamento trilocale posto al piano, con annessa cantina e garage nel piano interrato, inserito in una palazzina residenziale.

Ubicazione

Via Romagna, 8. Leno (BS)

Identificativi catastali

Foglio 36 NCT, mappale 719, subalterno 13 e 16

Quota di proprietà

Intera [1/1]

Diritto di proprietà

Omissis

Divisibilità dell'immobile

no

Più probabile valore in libero mercato

€123.000,00
(euro centoventitremila/00)

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

€110.700,00
(euro centodiecimilasettecento/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova in una zona residenziale del paese di Leno. La vicinanza con i principali servizi quali: scuole, municipio, attività commerciali incide positivamente sul valore attribuito all'immobile.

L'appartamento valutato si presenta in un discreto stato di conservazione, necessita solo di alcuni interventi di manutenzione ordinaria.

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 vedi pagina _____36_____

Spese condominiali arretrate

No Si se Si vedi pagina _____37_____

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 _____38_____

Condizioni limitative

No Si se Si vedi pagina _____



LOTTO NR. 2 di 2



Descrizione sintetica

Trattasi di porzione di edificio a corte che si sviluppa a piano terra, primo e sottotetto. Un piccolo garage è ubicato nel cortile in comune anche ad altre unità residenziali.

Ubicazione



Via Gian Maria Bravo, 14. Leno (BS)



Identificativi catastali

Foglio 26 NCT, mappale 213, subalterno 8
Foglio 26 NCT, mappale 402, subalterno 3

Quota di proprietà

Intera [1/1]

Diritto di proprietà

Omissis



Divisibilità dell'immobile

no



Più probabile valore in libero mercato

€52.000,00
(euro cinquantaduemila/00)

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

€46.800,00
(euro quarantaseimilaottocento/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova in una zona all'interno del centro urbano del paese di Leno. L'immobile si presenta in uno stato di abbandono; per poterlo rendere agibile necessita di interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione.



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Si No se No vedi pagina 30

Conformità catastale

Si No se No vedi pagina 33

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

No Si se Si vedi pagina

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 38

Condizioni limitative

No Si se Si vedi pagina





Indice

1.	Inquadramento dell'immobile	6
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	14
3.	Audit documentale e Due Diligence.....	23
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica	23
3.2	Rispondenza catastale.....	32
3.3	Verifica della titolarità.....	35
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	37
5.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	37
6.	Fasi-accertamenti e date delle indagini.....	37
7.	Analisi estimativa	38
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	40
9.	Dichiarazione di rispondenza	41
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	42
11.	Note di riferimento	43



1. Inquadramento dell'immobile

LOTTO NR. 1 di 2

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

- Comune : Leno
- Via/Piazza : Via Romagna
- Civico n. : 8

Zona

- Urbana
- Centrale
- Semicentrale
- Periferica

Mappa geografica



Fonte delle informazioni cartografiche: Bing maps



Destinazione urbanistica dell'immobile³

- Residenziale (principale)
- 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
- fabbricato di più piani



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 (locale di sgombero)
- altro



Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | | |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : | struttura in cemento armato |
| <input type="checkbox"/> Solai | : | laterocemento |
| <input type="checkbox"/> Murature perimetrali | : | laterizio |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti | : | assenti |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità | : | laterizio |
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni | : | in legno, vetro doppio e scuri in legno |
| <input type="checkbox"/> Porte interne | : | in legno tamburato |
| <input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : | piastrelle in ceramica di bassa qualità |
| <input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : | autonomo |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario | : | sanitari in ceramica di tipo economico |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas | : | presente |
| <input type="checkbox"/> Impianto elettrico | : | presente |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | : | presente pompa di calore e n.1 split nel disimpegno della zona notte |
| <input type="checkbox"/> Allaccio fognatura | : | presente |
| <input type="checkbox"/> Finiture esterne | : | intonacate e tinteggiate |
| <input type="checkbox"/> N. totale piani | : | 3 |



Dimensione¹⁵

- Piccola
- Media
- Grande



Caratteri domanda e offerta¹⁶

- Lato acquirente
- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente



- Lato venditore
- Privato
- Società
- Cooperativa
- Tribunale con asta pubblica



Forma di mercato¹⁷

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



Filtering²³

- Assente
- Up
- Down



Fase del mercato immobiliare²⁴

- Recupero²⁵
- Espansione²⁶
- Contrazione²⁷
- Recessione²⁸



LOTTO NR. 2 di 2

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO²⁹

Localizzazione³⁰

- Comune : Leno
- Via/Piazza : Via Gian Maria Bravo
- Civico n. : 14

Zona

- Urbana
- Centrale
- Semicentrale
- Periferica

Mappa geografica



Fonte delle informazioni cartografiche: Bing maps



Destinazione urbanistica dell'immobile³¹

- Residenziale (principale)
- Direzionale³²
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario³³
- Sportiva
- Agricolo



Tipologia immobiliare³⁴

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo³⁵
- ristrutturato³⁶
- seminuovo³⁷
- usato³⁸
- rudere³⁹



Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati⁴⁰

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



Tipologia edilizia unità immobiliari⁴¹

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft⁴²)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- porzione cielo terra di edificio a corte



Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | | |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : | struttura in muratura e parte in cemento |
| <input type="checkbox"/> Solai | : | latero-cemento |
| <input type="checkbox"/> Murature perimetrali | : | laterizio |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti | : | assenti |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità | : | laterizio |
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni | : | dove presenti in legno, vetro doppio |
| <input type="checkbox"/> Porte interne | : | dove presenti in legno tamburato |
| <input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : | dove presenti piastrelle in ceramica |
| <input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : | assente |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario | : | sanitari in ceramica di tipo economico |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas | : | assente |
| <input type="checkbox"/> Impianto elettrico | : | assente |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | : | assente |
| <input type="checkbox"/> Allaccio fognatura | : | assente |
| <input type="checkbox"/> Finiture esterne | : | superfici intonacate |
| <input type="checkbox"/> N. totale piani | : | 3 |



Dimensione⁴³

- Piccola
- Media
- Grande



Caratteri domanda e offerta⁴⁴

- Lato acquirente
- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

- Lato venditore
- Privato
- Società
- Cooperativa
- Tribunale con asta pubblica



Forma di mercato⁴⁵

- Concorrenza monopolistica⁴⁶
- Concorrenza monopolistica ristretta⁴⁷
- Oligopolio⁴⁸
- Monopolio⁴⁹
- Monopolio bilaterale⁵⁰



Filtering⁵¹

- Assente
- Up
- Down



Fase del mercato immobiliare⁵²

- Recupero⁵³
- Espansione⁵⁴
- Contrazione⁵⁵
- Recessione⁵⁶



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**LOTTO NR. 1 di 2****DATO IMMOBILIARE⁵⁷****Descrizione sintetica dell'immobile staggito⁵⁸**

I beni immobili oggetto di stima sono costituiti da: un appartamento al piano primo, da una cantina e un'autorimessa al piano interrato, facenti parte di un edificio residenziale definito "Palazzina Veronica". Il condominio confina a nord, a est e a ovest con altre proprietà e a sud è delimitato da Via Romagna.

L'appartamento è situato al piano primo ed è così composto: ingresso, cucina e soggiorno con balcone, disimpegno, camera matrimoniale con balcone, camera singola e bagno. Al piano interrato si trovano la cantina ed il garage.

Fanno parte dei beni comuni condominiali: il vialetto d'ingresso pedonale, l'ingresso carrabile e il corsello, i vani scala comuni, passaggi comuni alle cantine e ai garage, la terrazza a copertura del corsello

Identificazione catastale⁵⁹ Comune Censuario

Leno (BS)

 Tipologia Catasto Terreni Fabbricati Identificativo Sezione NCT Foglio 36 Particella 719 Subalterno 13 appartamento e cantina

16 garage

Confini

appartamento

 Nord: pianerottolo e vano scala comune Sud: -- Est: -- Ovest: altra unità immobiliare**Consistenza** Rilievo Interno ed esterno Solo esterno Diretto in loco Data del sopralluogo

16.11.2018

15.01.2019

Criterio di misurazione SEL⁶⁰

- Superficie Esterna Lorda

 SIL⁶¹

- Superficie Interna Lorda

 SIN⁶²

- Superficie Interna Netta



Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m² 74,00

Superficie secondarie

		Indice mercantile ⁶³	Prodotto
<input checked="" type="checkbox"/> Balconi	m ² 8,60	25 %	m ² 2,20
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ² _____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Veranda	m ² _____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Soffitta ⁶⁴	m ² _____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Mansarda ⁶⁵	m ² _____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ² _____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ² _____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Taverna ⁶⁶	m ² _____	_____ %	
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina ⁶⁷	m ² 9,40	20 %	m ² 1,90
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁶⁸	m ² _____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Portico	m ² _____	_____ %	
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ² 21,50	60 %	m ² 12,90
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ² _____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ² _____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ² _____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m ² _____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁶⁹ scoperta	m ² _____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ² _____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Altro	m ² _____	_____ %	

Superficie commerciale⁷⁰

m² 91,00



Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁷¹

primo

Ascensore⁷²

Presente

Assente

N.1 servizio⁷³

W.c.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente:

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Elementi radianti

radiatori

pavimento/soffitto

aria

Condizionamento

Presente: 1 split nel disimpegno zona notte

Assente

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente:

Assente

Elettrico

Presente:

Assente

Idraulico

Presente:

Assente



Antifurto

Presente:
 Assente



Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente:
 Assente

Impianto geotermico



Presente:
 Assente



Domotica

Presente:
 Assente



Manutenzione fabbricato⁷⁴

Minimo⁷⁵
 Medio⁷⁶
 Massimo⁷⁷



Manutenzione unità immobiliare⁷⁸



Minimo⁷⁹
 Medio⁸⁰
 Massimo⁸¹



Classe energetica

Classe desunta dall'ACE
 Non desumibile
 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

Ambientale

Assente

Presente



Esposizione prevalente dell'immobile⁸²

Minimo⁸³

Medio⁸⁴

Massimo⁸⁵





Luminosità dell'immobile⁸⁶

Minimo⁸⁷

Medio⁸⁸

Massimo⁸⁹



Panoramicità dell'immobile⁹⁰

Minimo⁹¹

Medio⁹²

Massimo⁹³



Funzionalità dell'immobile⁹⁴

Minimo⁹⁵

Medio⁹⁶

Massimo⁹⁷



Finiture dell'immobile⁹⁸

Minimo⁹⁹

Medio¹⁰⁰

Massimo¹⁰¹



LOTTO NR. 2 di 2

DATO IMMOBILIARE¹⁰²

Descrizione sintetica dell'immobile staggito¹⁰³

I beni immobili oggetto di stima sono siti in un vecchio edificio della tipologia a "corte lombarda". L'edificio staggito occupa una porzione terra-cielo (3 piani) del fabbricato, attualmente è disabitato, si presenta in stato di totale abbandono. L'interno non risulta agibile in quanto sono visibili i resti di un cantiere mai concluso. Da una verifica effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Leno, non esistono pratiche edilizie che autorizzavano i lavori di ristrutturazione in corso.

La porzione d'immobile staggita confina a ovest con Via G. M. Bravo, a est con la corte comune, a nord e a sud con altre proprietà.

L'unità immobiliare è così composta: al piano terra cucina e soggiorno, tramite una scala si raggiunge il piano primo dove sono presenti altre due camere e un bagno. Da una camera è possibile accedere ad una scala in condivisione con un'altra proprietà che consente di raggiungere il sottotetto.

Il garage/deposito pertinenziale è situato all'interno della corte comune ad altre proprietà. La corte comune presenta una pavimentazione in battuto di cemento molto dissestata.

Identificazione catastale¹⁰⁴

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario | Leno (BS) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni
<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT
<input checked="" type="checkbox"/> Foglio 26
<input checked="" type="checkbox"/> Particella 213
<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 8 abitazione |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT
<input checked="" type="checkbox"/> Foglio 26
<input checked="" type="checkbox"/> Particella 402
<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 3 garage |

Confini

- appartamento
- Nord: androne ingresso corte comune
 - Sud: altra unità immobiliare
 - Est: Via G.M. Bravo
 - Ovest: corte comune

Consistenza

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno

Diretto in loco

Data del sopralluogo 16.11.2018, 15.01.2019

Criterio di misurazione

- SEL¹⁰⁵ - Superficie Esterna Lorda
- SIL¹⁰⁶ - Superficie Interna Lorda
- SIN¹⁰⁷ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

m² 89,00

Superficie secondarie

Indice mercantile¹⁰⁸

Prodotto

<input type="checkbox"/> Balcone	m ²	_____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ²	_____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Veranda	m ²	_____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Soffitta ¹⁰⁹	m ²	_____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Mansarda ¹¹⁰	m ²	_____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ²	_____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ²	_____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Taverna ¹¹¹	m ²	_____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Cantina ¹¹²	m ²	_____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Sgombero ¹¹³	m ²	_____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Portico	m ²	_____	_____ %	
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ²	15,00	50 %	m ² 7,50
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ²	_____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ²	_____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ²	_____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m ²	_____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Area condominiale ¹¹⁴ scoperta	m ²	_____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ²	_____	_____ %	
<input type="checkbox"/> Altro sottotetto non abitabile	m ²	41,00	20 %	m ² 8,20

Superficie commerciale¹¹⁵

m² 104,70

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano¹¹⁶ terra, primo, sottotetto

L'unità immobiliare è inagibile. Ci sono tracce di lavori di ristrutturazione ma attualmente il cantiere è in stato di abbandono

Ascensore¹¹⁷

Presente

Assente

N.1 servizio¹¹⁸

W.c.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente:

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Elementi radianti

radiatori

pavimento/soffitto

aria

Condizionamento

Presente:

Assente

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente:

Assente

Elettrico

Presente:

Assente



Idraulico

Presente:

Assente



Antifurto

Presente:

Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente:

Assente



Impianto geotermico

Presente:

Assente

Domotica

Presente:

Assente



Manutenzione fabbricato¹¹⁹

Minimo¹²⁰

Medio¹²¹

Massimo¹²²

Manutenzione unità immobiliare¹²³

Minimo¹²⁴

Medio¹²⁵

Massimo¹²⁶



Classe energetica

Classe desunta dall'ACE

Non desumibile

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

Ambientale

Assente

Presente



Esposizione prevalente dell'immobile¹²⁷

Minimo¹²⁸

Medio¹²⁹

Massimo¹³⁰





Luminosità dell'immobile¹³¹

Minimo¹³²

Medio¹³³

Massimo¹³⁴



Panoramicità dell'immobile¹³⁵

Minimo¹³⁶

Medio¹³⁷

Massimo¹³⁸



Funzionalità dell'immobile¹³⁹

Minimo¹⁴⁰

Medio¹⁴¹

Massimo¹⁴²



Finiture dell'immobile¹⁴³

Minimo¹⁴⁴

Medio¹⁴⁵

Massimo¹⁴⁶



3. Audit documentale e Due Diligence¹⁴⁷



3.1 Legittimità edilizia – urbanistica¹⁴⁸



LOTTO NR. 1 di 2

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

: Concessione edilizia RC n.4745 del 18.09.1998

Fabbricato anteriore 01/09/1967

:



Titoli autorizzativi esaminati

Licenza di costruire:

Concessione edilizia RC n.4745 prot.1946/98 del 18.09.1998 nuova costruzione palazzina plurifamiliare

Permesso di Costruire

Denuncia Inizio Attività (DIA):

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA):





Variante:

Concessione edilizia RC n.4952 prot.2191/99 del 09.09.1999 variante a Concessione edilizia RC n.4745/98

Pratiche in sanatoria

Condono edilizio

Permesso di abitabilità



Presente:

prot. n. 3143 del 29.02.2000

Assente



Fonte documentazione visionata

Ufficio Tecnico Comune di Leno

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 16.11.2018

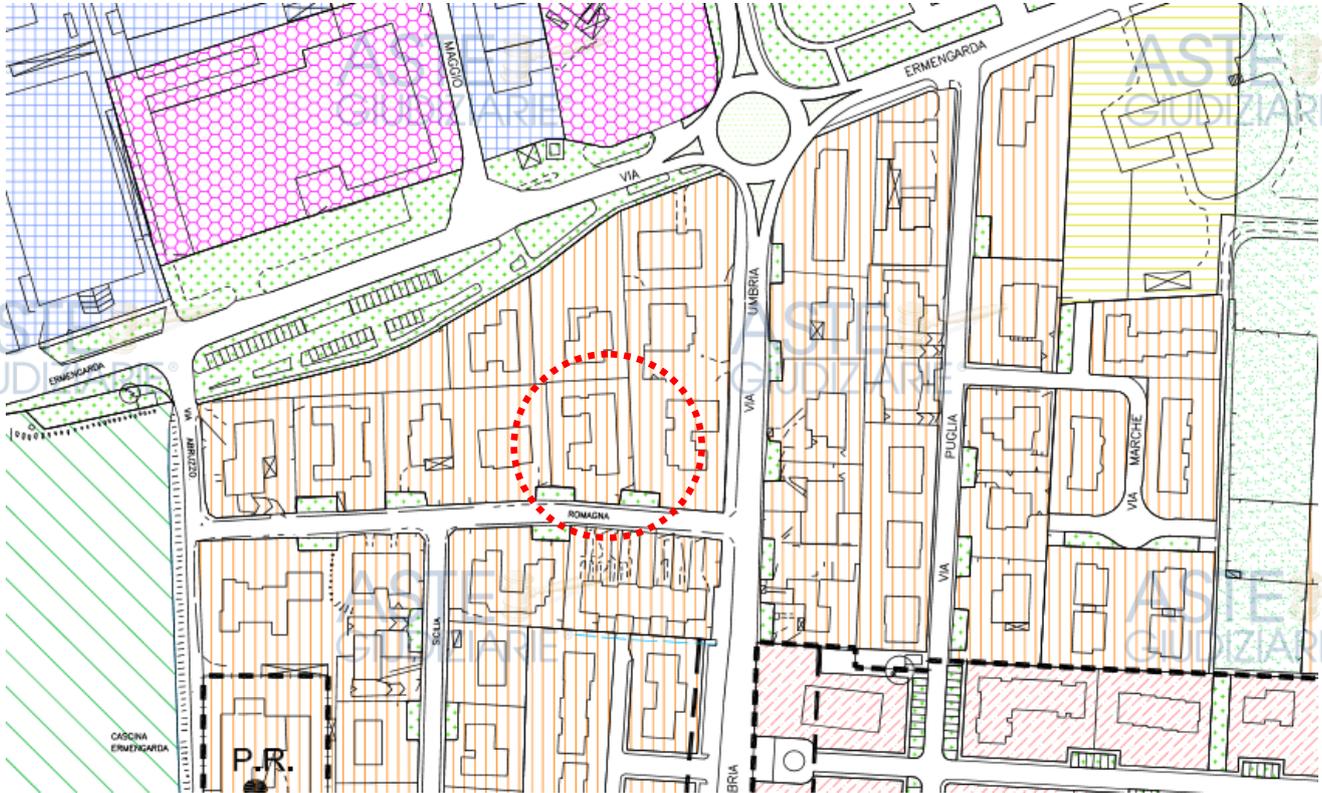


Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Vigente

Adottato



Estratto PGT vigente – piano delle regole - TAV. 1° - Leno Centro, rappresentazione cartografica - uso del suolo

-  **A** Nuclei di antica formazione
-  **A1** Nuclei sparsi di antica formazione
-  **B1** Edilizia residenziale consolidata intensiva
-  **B2** Edilizia residenziale consolidata e di completamento semintensiva
-  **B3** Edilizia residenziale consolidata e di completamento rada
-  **C1** Edilizia residenziale di espansione in atto
-  **D1** Zona produttiva consolidata e di completamento
-  **D3** Zona commerciale e terziaria consolidata e di completamento
-  **D4** Piano attuativo commerciale in atto
-  **E1** Zona agricola produttiva

Legenda Estratto PGT vigente – piano delle regole - TAV. 1° - Leno Centro, rappresentazione cartografica - uso del suolo

Convenzione Urbanistica

No

Si se Si inserire gli estremi della convenzione

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



Estratto PGT vigente - documento di piano, TAV.5 - classi di sensibilità

- Classe 1 - Sensibilità molto bassa
- Classe 2 - Sensibilità bassa
- Classe 3 - Sensibilità media
- Classe 4 - Sensibilità elevata
- Classe 5 - Sensibilità molto elevata

Legenda Estratto PGT vigente - documento di piano, TAV.5 - classi di sensibilità

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

LOTTO NR. 1 di 2

La sottoscritta Tania Macetti, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al nr. 2761, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Leno 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.

LOTTO NR. 2 di 2

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967:

- Fabbricato anteriore 01/09/1967:

informazione desunta da atto di compravendita

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza di costruire:

- Permesso di Costruire

- Denuncia Inizio Attività (DIA):

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

- Altro

- Pratiche in sanatoria:

concessione edilizia in sanatoria n.50 del 11.06.1997 prot. 2354

- Condonò edilizio

- Permesso di abitabilità

- Presente:

- Assente

Fonte documentazione visionata

Ufficio Tecnico Comune di Leno

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 16.11.2018



Convenzione Urbanistica

No

Si se Si inserire gli estremi della convenzione

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



Estratto PGT vigente - documento di piano, TAV.5 - classi di sensibilità



- Classe 1 - Sensibilità molto bassa
- Classe 2 - Sensibilità bassa
- Classe 3 - Sensibilità media
- Classe 4 - Sensibilità elevata
- Classe 5 - Sensibilità molto elevata



Legenda Estratto PGT vigente - documento di piano, TAV.5 - classi di sensibilità



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

LOTTO NR. 2 di 2

La sottoscritta Tania Macetti, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al nr. 2761, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Leno ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

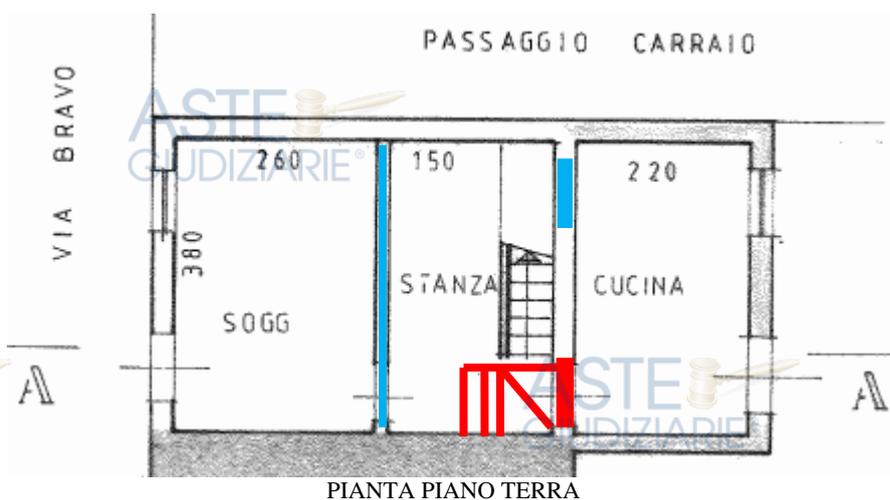
DICHIARA

- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Dal sopralluogo effettuato si riscontrano le seguenti difformità SANABILI rispetto dalle pratiche edilizie visionate in Comune:

PIANO TERRA

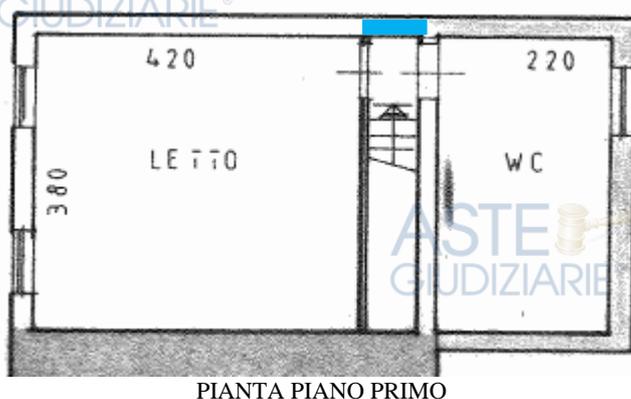
- la parete che separa il soggiorno e la stanza non è stata realizzata;
- l'apertura che collega la cucina alla stanza è in un'altra posizione
- la scala che conduce al piano primo ha una conformazione differente



Per una migliore definizione dell'intervento edilizio realizzato, si riporta a titolo indicativo, sommario e non probatorio degli estratti dalla concessione edilizia in sanatoria n.50 del 11.06.1997

PIANO PRIMO

- è presente un varco che conduce ad un corridoio su cui affaccia un'altra camera da letto



Per una migliore definizione dell'intervento edilizio realizzato, si riporta a titolo indicativo, sommario e non probatorio degli estratti dalla concessione edilizia in sanatoria n.50 del 11.06.1997



legenda

-  mancata costruzione
-  costruzione effettivamente realizzata

Non è stato possibile accedere al piano sottotetto perché non erano garantite le condizioni di sicurezza minime.

Le difformità riscontrate non costituiscono una variazione essenziale. Per regolarizzare la situazione è necessario avviare una pratica in sanatoria. La procedura per la regolarizzazione della situazione esistente, sotto il profilo della legittimità edilizia e la libera commercializzazione degli immobili è quella di cui all'art. 46 comma 5 del DPR n. 380/2001 – nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985 (Legge 28.02.1985 n. 47 art. 17; DL 23.04.1985 n. 146 art. 8), il cui comma 5 riporta “le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L’aggiudicatario, qualora l’immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del titolo abilitativo in Sanatoria, dovrà presentare domanda entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall’autorità Giudiziaria”.

I costi per la pratica in sanatoria e l’oblazione sono quantificati in: €3.500,00.





3.2 Rispondenza catastale¹⁴⁹

LOTTO NR. 1 di 2

Immobile identificato in mappa al Foglio 36 Sezione NCT particella 719

- | | | |
|---|-----------------------------|-----------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Sub. 13 categoria A/2 | classe 6 consistenza 5 vani | Rendita €374,43 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sub. 16 categoria C/6 | classe 4 consistenza 18 mq | Rendita €28,82 |

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate _Ufficio provinciale di Brescia_ Territorio
- Da siti web: <http://sister.agenziaentrate.gov.it/> per visure catastali

Elenco documentazione visionata

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

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 30.08.2018, 10.09.2018

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta Tania Macetti, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al nr. 2761, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione reperita dal sito internet dell'Agenzia Entrate _piattaforma Sister ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO NR. 2 di 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile identificato in mappa al Foglio 26 Sezione NCT particella 213

Sub. 8 categoria A/4 classe 4 consistenza 7 vani Rendita €198,84

Immobile identificato in mappa al Foglio 26 Sezione NCT particella 402

Sub. 3 categoria C/6 classe 3 consistenza 12 mq Rendita €16,11

ASTE
GIUDIZIARIE®

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate _Ufficio provinciale di Brescia_ Territorio

Da siti web: <http://sister.agenziaentrate.gov.it/> per visure catastali

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura Catasto Fabbricati

Scheda catastale (solo del sub.16)

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 30.08.2018, 10.09.2018

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

La sottoscritta Tania Macetti, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al nr. 2761, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione reperita dal sito internet dell'Agenzia Entrate _ piattaforma Sister ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

ASTE
GIUDIZIARIE®

DICHIARA

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

PIANO TERRA

- la parete che separa il soggiorno e la stanza non è stata realizzata, è presente un unico ambiente
- l'apertura che collega la cucina alla stanza è in un'altra posizione
- la scala che conduce al piano primo ha una conformazione differente
- l'altezza dei locali dichiarata, non corrisponde allo stato di fatto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANTA PIANO TERRA

Per una migliore definizione dell'intervento edilizio realizzato, si riporta a titolo indicativo, sommario e non probatorio degli estratti catastali

PIANO PRIMO.

- all'interno della camera da letto sono state costruite delle pareti che suddividono lo spazio
- nella stanza da letto è presente una porta di collegamento al vano scala comune con un'altra proprietà che conduce nel sottotetto
- è presente solo una porta d'accesso al bagno
- l'altezza dei locali dichiarata, non corrisponde allo stato di fatto



PIANTA PIANO PRIMO

Per una migliore definizione dell'intervento edilizio realizzato, si riporta a titolo indicativo, sommario e non probatorio degli estratti catastali

legenda

-  mancata costruzione
-  costruzione effettivamente realizzata

Nel caso di accertata irregolarità il costo della pratica per la variazione catastale, incluse schede catastali ammonta a circa €1.500,00 compresi i diritti catastali.

3.3 Verifica della titolarità¹⁵⁰

LOTTO NR. 1 di 2

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : compravendita
- Notaio : Dott. ssa Paola Esposito
- Data atto : 20.06.2007
- Repertorio : 34150
- Raccolta : 9991
- Estremi Registrazione : Verolanuova n. 2337 serie IT del 29.06.2007

- Quota di proprietà Intera [1/1] OMISSIS
 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

Condizioni limitanti

- Vincoli No
 Si se Si quali

- Oneri No
 Si se Si quali

- Pesì No
 Si se Si quali

- Gravami No
 Si se Si quali

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO NR. 2 di 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : compravendita
- Notaio : Dott. Mario Fernandes
- Data atto : 29.07.2004
- Repertorio : 23535
- Raccolta : 4920

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

- Usufrutto No
- Si se Si indicare il nominativo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Nuda proprietà No
- Si se Si indicare il nominativo

Condizioni limitanti

- Vincoli No
- Si se Si quali

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Oneri No
- Si se Si quali

- Pesì No
- Si se Si quali

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Gravami No
- Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

LOTTO NR. 1 di 2

- Libero

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Occupato L'appartamento è occupato dall'esecutato Sig. OMISSIS.

LOTTO NR. 2 di 2

- Libero

- Occupato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente¹⁵¹

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.

LOTTO NR. 1 di 2

I beni condominiali sono di proprietà di tutti i condomini; la quota di possesso viene ripartita secondo i millesimi. I beni condominiali sono: il vialetto d'ingresso pedonale, l'ingresso carrabile e il corsello, il vano scala comune, passaggi comuni alle cantine e ai garage, la terrazza, i tetti.

Dalle informazioni assunte dall'amministratore condominiale Zanola Geom. Fausto, alla data del 15.01.2019, l'esecutato ha dei **debiti nei confronti del condominio Veronica** per un importo complessivo di **€2.482,96** così suddivisi:

- €586,43 residuo consuntivo gestione annuale dal 01.07.2016 al 30.06.2017;
- €1.045,42 consuntivo gestione annuale dal 01.07.2017 al 30.06.2018;
- €851,11 preventivo gestione annuale dal 01.07.2018 al 30.06.2019;

LOTTO NR. 2 di 2

Non sono previste spese condominiali

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.

A nome dei Sig. OMISSIS:

Atto di pignoramento immobiliare:

Trascritto presso l'ufficio del Territorio di Brescia in data 31.05.2018 n. reg. 23465, reg. part.15143, a favore di U.B.I. finance srl, con sede a Milano.

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.

- 19.09.2018 – Giuramento presso il Tribunale di Brescia;
- 30.08.2018 10.09.2018 – Ispezione telematica effettuata sul sito dell'Agenzia delle Entrate (visure, planimetrie, estratto mappa);
- 27.10.2018 _ invio raccomandata A\R all'esecutato per avvisarlo della data del sopralluogo;
- 16.11.2018 – Accesso agli atti presso il Comune di Leno;
- 16.11.2018 – Sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento, visionabili solo esternamente in quanto l'esecutato risulta irreperibile;
- 26.11.2018 _ Richiesta nomina custode;
- 15.01.2019 _ II Sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento per visionarli e rilevarli;
- 15.01.2019 _ Incontro con amministratore della Palazzina Veronica, Geom. Zanola, per verifica spese condominiali arretrate;
- 28.01.2019 – Invio telematico perizia

1. **Analisi estimativa**

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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



Assunzioni limitative

I valori di stima sono da intendersi riferiti e limitati alla data nella quale vengono fatte le indagini. Trattandosi di dati previsionali, possono discostarsi dall'effettivo prezzo che si otterrebbe in una reale compravendita, dove il prezzo viene stabilito dalle volontà soggettive dei contraenti.

I dati riportati nella presente valutazione si fondano sui dati forniti dagli atti e dagli uffici pubblici e dall'amministratore condominiale, pertanto la veridicità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità dei dati messi a disposizione.

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico: non previste

Verifica del migliore e più conveniente uso¹⁵² (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. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore 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

- MCA¹⁵³ con nr. 2 comparabili
 Sistema di Stima¹⁵⁴
 MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili
 Sistema di ripartizione¹⁵⁵
 Analisi di regressione semplice¹⁵⁶ con nr. ____ dati campione
 Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Finanziario¹⁵⁷

- Capitalizzazione diretta¹⁵⁸
 Capitalizzazione finanziaria¹⁵⁹
 Analisi del flusso di cassa scontato¹⁶⁰

Dei costi¹⁶¹

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.



2. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 01 / 02

Immobile identificato in mappa al Foglio 36 Sezione NCT particella 719

- ☒ Sub. 13 categoria A/2 classe 6 consistenza 5 vani Rendita €374,43
- ☒ Sub. 16 categoria C/6 classe 4 consistenza 18 mq Rendita €28,82

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 123.000,00** diconsì **Euro centoventitremila/00** (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€110.700,00** diconsì **Euro centodiecimilasettecento/00** (vedasi analisi estimativa allegato II)

LOTTO 02 / 02

Immobile identificato in mappa al Foglio 26 Sezione NCT particella 213

- ☒ Sub. 8 categoria A/4 classe 4 consistenza 7 vani Rendita €198,84

Immobile identificato in mappa al Foglio 26 Sezione NCT particella 402

- ☒ Sub. 3 categoria C/6 classe 3 consistenza 12 mq Rendita €16,11

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 52.000,00** diconsì **Euro cinquantaduemila/00** (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€46.800,00** diconsì **Euro quarantaseimilaottocento/00** (vedasi analisi estimativa allegato II)

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.

3. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Architetto Tania Macetti

Iscritto all'Ordine degli Architetti: Brescia al n°2761

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

DICHIARA

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

Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 28.01.2019

4. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I);
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II);
3. Documentazione fotografica;
4. Atto di provenienza;
5. Pratiche edilizie visionate;
6. Abitabilità ove riscontrata;
7. Estratto mappa catastale;
8. Schede catastali;
9. Visura catastale per immobile;
10. Visure catastali storiche;
11. Regolamento condominiale e estratto conto spese arretrate (solo per lotto 1 di 2).

5. 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 *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.

³⁰ *Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*

³¹ *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

³² *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

³³ *Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.*

³⁴ *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

³⁵ *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

³⁶ *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.*

³⁷ *Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.*

³⁸ *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

³⁹ *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.*

⁴⁰ *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*

⁴¹ *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*

⁴² *Loft: può essere anche un attico.*

⁴³ *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.*

⁴⁴ *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.*

⁴⁵ *Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.*

⁴⁶ *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.*

⁴⁷ *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.*

⁴⁸ *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.*

⁴⁹ *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.*

⁵⁰ *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.*

⁵¹ *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.*

⁵² *Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato.*

⁵³ *Recupero*: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

⁵⁴ *Espansione*: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

⁵⁵ *Contrazione*: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

⁵⁶ *Recessione*: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

⁵⁷ *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.

⁵⁸ *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.

⁵⁹ *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.

⁶⁰ *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.

⁶¹ *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

⁶² *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.

⁶³ *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: $\pi = p_i : p_1$

⁶⁴ *Soffitta*: locale o insieme di locali con finiture minime adibiti a deposito.

⁶⁵ *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).

⁶⁶ *Taverna*: locale interrato o seminterrato con finiture civili, spesso anche dotato di servizio igienico e zona cottura.

⁶⁷ *Cantina*: locale interrato o seminterrato destinato a deposito, con finiture minime.

⁶⁸ *Sgombero*: locale (interno o esterno) adibito a ripostiglio in quanto deposito degli ingombri, masserizie e oggetti vari.

⁶⁹ *Area condominiale*: spazi coperti o scoperti, attrezzati e non, di pertinenza di fabbricato condominiale.

⁷⁰ *Superficie commerciale*: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S_1 e le superfici secondarie S_i , in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$

⁷¹ *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).

⁷² *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.

⁷³ *Servizi*: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

⁷⁴ *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 deterioramento 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).

⁷⁵ *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.*

⁷⁶ *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).*

⁷⁷ *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.*

⁷⁸ *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).*

⁷⁹ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

⁸⁰ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

⁸¹ *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.*

⁸² *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁸³ *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.*

⁸⁴ *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.*

⁸⁵ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

⁸⁶ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁸⁷ *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.*

⁸⁸ *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.*

⁸⁹ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

⁹⁰ *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).*

⁹¹ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

⁹² *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.*

⁹³ *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.*

⁹⁴ *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).*

⁹⁵ *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 originarie per necessità temporanee.

⁹⁶ 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.

⁹⁷ 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.

⁹⁸ 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).

⁹⁹ Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

¹⁰⁰ Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

¹⁰¹ 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.

¹⁰² 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.

¹⁰³ 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.

¹⁰⁴ 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.

¹⁰⁵ 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.

¹⁰⁶ 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

¹⁰⁷ 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.

¹⁰⁸ 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: $\pi = p_i : p_1$

¹⁰⁹ Soffitta: locale o insieme di locali con finiture minime adibiti a deposito.

¹¹⁰ 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).

¹¹¹ Taverna: locale interrato o seminterrato con finiture civili, spesso anche dotato di servizio igienico e zona cottura.

¹¹² Cantina: locale interrato o seminterrato destinato a deposito, con finiture minime.

¹¹³ Sgombero: locale (interno o esterno) adibito a ripostiglio in quanto deposito degli ingombri, masserizie e oggetti vari.

¹¹⁴ Area condominiale: spazi coperti o scoperti, attrezzati e non, di pertinenza di fabbricato condominiale.

¹¹⁵ Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S_1 e le superfici secondarie S_i , in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$

¹¹⁶ *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).*

¹¹⁷ *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.*

¹¹⁸ *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

¹¹⁹ *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).*

¹²⁰ *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.*

¹²¹ *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).*

¹²² *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.*

¹²³ *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).*

¹²⁴ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

¹²⁵ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

¹²⁶ *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.*

¹²⁷ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹²⁸ *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.*

¹²⁹ *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.*

¹³⁰ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

¹³¹ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹³² *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.*

¹³³ *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.*

¹³⁴ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

¹³⁵ *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).*

¹³⁶ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

¹³⁷ *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.*

¹³⁸ *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.*

¹³⁹ *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).*

¹⁴⁰ *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.*

¹⁴¹ *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.*

¹⁴² *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.*

¹⁴³ *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).*

¹⁴⁴ *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

¹⁴⁵ *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

¹⁴⁶ *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.*

¹⁴⁷ *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*

¹⁴⁸ *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.

¹⁴⁹ *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.*

¹⁵⁰ *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.*

¹⁵¹ 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.

¹⁵² 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.

¹⁵³ 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.

¹⁵⁴ 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.).

¹⁵⁵ 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.

¹⁵⁶ 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.

¹⁵⁷ 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.

¹⁵⁸ 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.

¹⁵⁹ 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.

¹⁶⁰ *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis – DCFA) è strettamente legato all’analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d’investimento è conosciuto, l’analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell’immobile.*

¹⁶¹ *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.*

