

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. 197/2019

Riunita alla procedura n. ____/____

Giudice delegato:

Dott.ssa Baldissera Angelina Augusta

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Intervenuta nel procedimento

Rappresentata dal Procuratore

Esecutati:

Esecutati:

Esperto incaricato

Geom. Gaetano Ferrara

Con Studio in Brescia (BS), via Pasubio n. 6

C.F.: FRRGTN74M09B157Y

Tel. E fax: +39 0305233812

E-mail: info@geometraferrara.com

Pec: gaetano.ferrara1@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Brescia al nr. 4569



Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto:	04/06/2019
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	18/06/2019
Data della consegna del rapporto di valutazione	03/10/2019
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	20/11/2019

Identificazione dei lotti

I beni oggetto di valutazione sono costituiti da una unità immobiliare ad uso abitativo ed un'area urbana non edificabile ubicati nel Comune di Capriano del Colle. Tali beni risultano ubicati in zone diverse ed intestati a diverse proprietà, pertanto si ritiene opportuno suddividere il presente elaborato di stima in due distinti lotti, essendo i beni distintamente valutabili e vendibili.

LOTTO nr. 1 di 2 - ABITAZIONE

Descrizione sintetica

Unità immobiliare ad uso abitativo facente parte di un edificio bifamiliare sviluppata al piano primo, costituita da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, studio con piccola lavanderia, bagno e balcone. Al piano secondo, di pertinenza all'abitazione, vi è una porzione di solaio al rustico. All' alloggio in oggetto competono inoltre diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Ubicazione

Il bene oggetto di valutazione è ubicato in Comune di Capriano del Colle, via XXV Aprile n. 9.

Si segnala che tale unità immobiliare risultava identificata originariamente al Foglio 1, Mappale 134, Subalterno 4 (riferimento catastale originario dell'immobile oggetto di pignoramento), soppresso a seguito di variazione per "divisione" in data 03/09/2014 con costituzione degli attuali subalterni 10 (categoria A/2 - alloggio) – 11 (categoria C/2 – sottotetto).

Identificativi catastali

Abitazione: Sez. NCT – foglio 1, mappale 134, subalterno 10

Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 6,5 vani – Superficie catastale mq. 133 - Rendita: € 453,19.

Sottotetto: Sez. NCT – foglio 1, mappale 134, subalterno 11

Categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza mq. 54 – Superficie catastale mq. 62 - Rendita: € 50,20.

Quota di proprietà

Diritto di proprietà

Proprietà esclusiva in forza di atto di "cessioni di quote" in data 14/06/1995 n. 51470 di repertorio e n. 11610 di raccolta Notaio Franco Bossoni.

Divisibilità dell'immobile

Immobile non divisibile.

Più probabile valore in libero mercato

€ 149.000,00 (euro centoquarantanovemila/00)

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

€ 127.000,00 (euro centoventisettemila/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Immobile in discreto stato manutentivo in condizioni di discreta commerciabilità con riferimento al ciclo immobiliare attuale

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 14
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 16
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se Si vedi pagina 18
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se Si vedi pagina _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se Si vedi pagina _____
Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

1. Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 14.02.2007 ai nn. 8533/1665 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Verolavecchia – Società Cooperativa – C.F. 00283230175 – Capitale Euro 170.000 – Ipoteca Euro 340.000 durata anni 15 – domicilio ipotecario eletto in Verolavecchia, Piazza Verdi n. 17;
2. Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 29.06.2010 ai nn. 26848/6793 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Verolavecchia – Società Cooperativa – C.F. 00283230175 – Capitale Euro 50.000 – Ipoteca Euro 100.000 durata anni 20 – domicilio ipotecario eletto in Verolavecchia, via Vittorio Veneto n. 58;
3. Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 23.12.2010 ai nn. 53252/13421 a favore della Banca di Credito Cooperativo Agrobresciano Soc. Coop. Con sede in Ghedi – C.F. 00284980174 – Capitale Euro 27.297,81 – Ipoteca Euro 38.000 - domicilio ipotecario eletto in Brescia, via Solferino n. 23 c/o Avv. Luigi Ferri;
4. Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta a Brescia in data 14.10.2016 ai nn. 40554/7196 a favore di Equitalia Servizi Riscossione SpA con sede in Roma – C.F. 13756881002 – Capitale Euro 35.481,72 – Ipoteca Euro 70.963,44 domicilio ipotecario eletto in Brescia, via Cefalonia n. 49 (gravante unicamente la quota di 3/5 di proprietà del signor _____);
5. Pignoramento trascritto a Brescia in data 22.03.2019 ai nn. 13034/8162 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia Società Cooperativa con sede in Brescia.
6. Atto di Compravendita in data 14.06.1995 n. 51470 di rep. Notaio Bossoni, trascritto a Brescia in data 29.06.1995 ai nn. 17462/12354.

Dalla relazione notarile preliminare certificata dal Notaio Dario Ambrosini in data 07.05.2019 si precisa che il signor _____ non risulta trascritta la relativa successione ma risulta trascritta invece l'accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario in data 15.11.2017 ai nn. 50535/30703, precisando che nella stessa non vi sono specificati immobili

LOTTO nr. 2 di 2

Descrizione sintetica – AREA URBANA

Area urbana non edificabile sviluppata su mq. 3.270 con ingresso indipendente dal civico 40 di via Chiesa. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava utilizzato come area deposito mezzi dal figlio dell'esecutato, Sig. _____ per la propria attività ed in assenza di titolo o contratto di locazione.

Sul lotto sono stati rilevati un grande cumulo di macerie (all'apparenza detriti di scavo) stimabili in circa 800 mc, oltre a baraccamenti, tettoie in metallo e box in lamiera non indicate in planimetria catastale ed urbanisticamente non autorizzate.

Ubicazione

Il bene oggetto di valutazione è ubicato in Comune di Capriano del Colle, via Chiesa n. 40.

Identificativi catastali

Area urbana: Sez. NCT – foglio 2, mappale 108, subalterno 5

Categoria F/1 – Classe // – Consistenza mq. 3.270 – Superficie catastale mq. // - Rendita: //.

Quota di proprietà

Diritto di proprietà

Proprietà esclusiva in forza di atto di “compravendita” in data 13/12/1994 n. 144373 di repertorio e n. 4145 di raccolta Notaio Alberto Rotondo, cui ha fatto seguito atto di “cessioni di quote e modifica dei patti sociali della società” in data 25/09/2006 n. 59263 di repertorio e n. 19390 di raccolta Notaio Simone Frediani.

Divisibilità dell'immobile

Immobile non divisibile.

Più probabile valore in libero mercato

€ 51.000,00 (euro cinquantunomila/00)

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

€ 43.000,00 (euro quarantatremila/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Immobile in condizioni di scarsa commerciabilità con riferimento al ciclo immobiliare attuale per tale tipologia di immobile.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 14
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 16
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	se Si vedi pagina 18
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	se Si vedi pagina _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	se Si vedi pagina 30

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	se Si vedi pagina _____
Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

1. Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 13.03.2006 ai nn. 12963/2791 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Verolavecchia – Società Cooperativa – C.F. 00283230175 – Capitale Euro 80.000 – Ipoteca Euro 160.000 durata anni 8 – domicilio ipotecario eletto in Verolavecchia, Piazza Verdi n. 17;
2. Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 14.02.2007 ai nn. 8533/1665 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Verolavecchia – Società Cooperativa – C.F. 00283230175 – Capitale Euro 170.000 – Ipoteca Euro 340.000 durata anni 15 – domicilio ipotecario eletto in Verolavecchia, via Vittorio Veneto n. 58;
3. Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 29.06.2010 ai nn. 26484/6793 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Verolavecchia – Soc. Cooperativa – C.F. 00283230175 – Capitale Euro 50.000 – Ipoteca Euro 100.000 - domicilio ipotecario eletto in Verolavecchia, via Vittorio Veneto n. 58;

4. Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 23.12.2010 ai nn. 53252/13421 a favore della Banca di Credito Cooperativo Agrobresciano Soc. Coop. Con sede in Ghedi – C.F. 00284980174 – Capitale Euro 27.297,81 – Ipoteca Euro 38.000 - domicilio ipotecario eletto in Brescia, via Solferino n. 23 c/o Avv. Luigi Ferri;
5. Ipoteca legale iscritta a Brescia in data 14.08.2012 ai nn. 29968/5222 a favore di Equitalia Nord SpA con sede in Milano – C.F. 07244730961 – Capitale Euro 75.975,51 – Ipoteca Euro 151.951,02;
6. Ipoteca legale iscritta a Brescia in data 04.11.2014 ai nn. 35357/6109 a favore di Equitalia Nord SpA con sede in Milano – C.F. 07244730961 – Capitale Euro 88.504,87 – Ipoteca Euro 177.009,74;
7. Pignoramento trascritto a Brescia in data 22.03.2019 ai nn. 13034/8162 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia Società Cooperativa con sede in Brescia.
8. Atto di Compravendita in data 13.12.1994 n. 144373/4145 di rep. Notaio Rotondo, trascritto a Brescia in data 20.12.1994 ai nn. 33628/22975;
9. Atto di modifica di denominazione sociale in data 25.09.2006 n. 59263 di rep. Notaio Frediani, trascritto a Brescia in data 10.10.2006 ai nn. 53526/31033.

Dalla relazione notarile preliminare certificata dal Notaio Dario Ambrosini in data 07.05.2019 si precisa che il signor _____ ; non risulta trascritta la relativa successione ma risulta trascritta invece l'accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario in data 15.11.2017 ai nn. 50535/30703, precisando che nella stessa non vi sono specificati immobili

LOTTO 1 - Indice

1.	Inquadramento dell'immobile	10
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	13
3.	Audit documentale e Due Diligence	17
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica	17
3.2	Rispondenza catastale	20
3.3	Verifica della titolarità	21
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	23
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	23

LOTTO 2 - Indice

1.	Inquadramento dell'immobile	10
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	13
3.	Audit documentale e Due Diligence	17
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica	17
3.2	Rispondenza catastale	20
3.3	Verifica della titolarità	21
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	23
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	23

LOTTO 1 e 2 - Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini	36
2.	Analisi estimativa	37
3.	Riepilogo dei valori di stima	39
4.	Dichiarazione di rispondenza	40
5.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	41
6.	Bibliografia	42

LOTTO 1 - ABITAZIONE

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

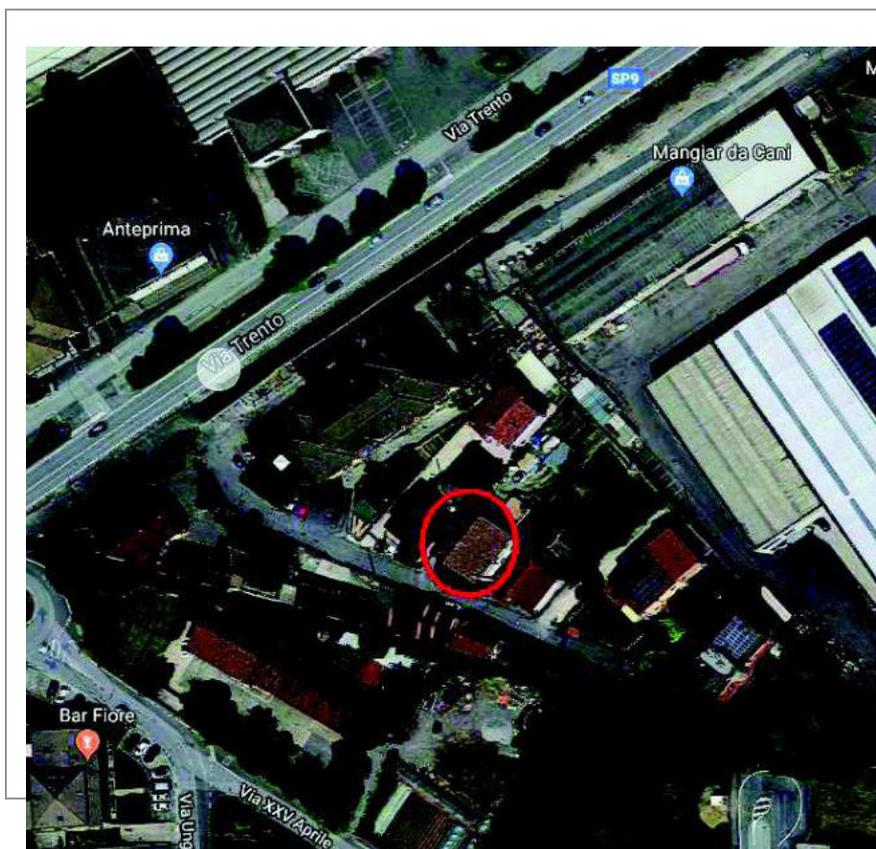
Localizzazione²

- Provincia Brescia
- Comune Capriano del Colle
- Frazione
- Via XXV Aprile
- Civico n. 9

Zona

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

Mappa geografica



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 / plurifamiliare (trattasi di quadrilocale al piano primo di un complesso bifamiliare con accesso da vano scala comune)

Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

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

Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

- appartamento appartamento (attico) appartamento (loft)¹⁴ 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

- Struttura in elevazione: Non rilevabile (si ipotizza struttura portante in cemento armato)
 Solai: Non rilevabile (si ipotizza latero-cemento)
 Copertura: Gronda in cemento armato con copertura in latero-cemento
 Murature perimetrali: Tamponamenti in laterizio
 Coibentazioni/Isolamenti: Nessuno
 Divisori tra unità: Laterizio
 Infissi esterni: Legno con vetrocamera
 Infissi interni: Legno tamburato
 Pavimenti e rivestimenti: Ceramica
 Impianto riscaldamento: Caldaia murale a gas metano
 Impianto sanitario: Sottotraccia con boiler per produzione acqua calda sanitaria in bagno

- Impianto gas: Presente
- Impianto elettrico: Sottotraccia
- Impianto climatizzazione: Presente
- Altri impianti: Nessuno
- Allaccio fognatura: Non rilevabile
- Fonti rinnovabili: Nessuna
- Finiture esterne: Tinteggiatura murale
- N. totale piani: Due fuori terra più sottotetto

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

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

1. Abitazione: Sez. NCT – foglio 1 mappale 134 subalterno 10
2. Sottotetto: Sez. NCT – foglio 1 mappale 134 subalterno 11

Unità immobiliare ad uso abitativo (sub. 10 – ex sub. 4) facente parte di un edificio bifamiliare sviluppata al piano primo, costituita da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, studio con piccola lavanderia, bagno e balcone. Al piano secondo, di pertinenza all'abitazione, vi è una porzione di solaio al rustico (sub. 11 – ex sub. 4). All'alloggio in oggetto competono quote di comproprietà sulle parti comuni identificate ai subb. 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18. A tal proposito si specifica che è stata effettuata una variazione catastale per “divisione” nel 2014, con la quale corte ed accessori comuni sono stati frazionati presumibilmente allo scopo di essere riassegnati in quota esclusiva fra le due unità principali; tale operazione non ha però avuto seguito.

L'accesso all'abitazione è consentito dalla via XXV Aprile n. 9 attraversando il cortile comune, è per mezzo di un vano scala anch'esso comune; da quest'ultimo si accede sia all'unità immobiliare oggetto di valutazione sia al piano sottotetto.

L'immobile nel suo complesso è caratterizzato da finiture ordinarie e complessivamente presenta un discreto stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si presenta in normale stato manutentivo; si evidenziano muffe e scrostamento di pittura murale in alcuni punti del soffitto, probabilmente a causa dell'umidità interna e dalla presenza di ponti termici.

Tutti i locali presentano pavimenti in piastrelle di ceramica; il bagno, con rivestimento ceramico, è completo di sanitari in sufficienti condizioni conservative.

I muri di tutti i locali risultano intonacati al civile e tinteggiati. La finitura murale risente della vetustà e dei problemi di umidità.

Le porte interne e la porta d'accesso sono in legno, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, dotate di persiane avvolgibili in pvc e zanzariere.

Gli impianti tecnologici, elettrico, idro-sanitario, riscaldamento e condizionamento, risultano funzionanti ed appaiono alla vista in discreto stato manutentivo.

Dall'analisi del raffronto tra quanto rilevato in sito durante il sopralluogo e la documentazione catastale agli atti, si sono potute constatare diverse difformità ed in particolare: demolizione parete divisoria tra corridoio e soggiorno in lato sud-est con conseguente ingrandimento della zona giorno; ampliamento del bagno mediante demolizione parziale e ricostruzione della parete divisoria con l'ex locale cucina; tamponamento di un'apertura esterna in lato est nell'attuale locale cucina; realizzazione tavolati a chiusura della rampa di scale interna che collega l'alloggio al piano sottotetto; demolizione di pareti interne divisorie (probabilmente mai realizzate) nel locale sottotetto e formazione nuova apertura esterna in lato sud nel medesimo piano.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario Capriano del Colle

Tipologia Catasto Terreni Fabbricati

Identificativo: Alloggio_ Sezione: NCT Foglio: 1 Particella: 134 Subalterno: 10
 Sottotetto_ Sezione: NCT Foglio: 1 Particella: 134 Subalterno: 11

Confini Indicare i confini catastali

Per l'abitazione

- Nord: affaccio su terrazzo e vano scala comuni
- Est: affaccio su area urbana sub. 16
- Sud: affaccio su balcone esclusivo
- Ovest: affaccio su cortile comune

Per il sottotetto

- Nord: affaccio su terrazzo e vano scala comuni
- Est: affaccio su area urbana sub. 16
- Sud: affaccio su area urbana sub. 16
- Ovest: altra u.i. e porzione di sottotetto comune sub. 13

Consistenza

Rilievo

- Interno ed esterno
- Solo esterno
- Diretto in loco

Desunto graficamente da:

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

Data del sopralluogo:

18/07/2019

Criterio di misurazione

- SEL- Superficie Esterna Lorda³²
- SIL - Superficie Interna Lorda³³
- SIN - Superficie Interna Netta³⁴

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale mq 128.72

Superficie secondarie:

Destinazione	Superficie	Indice mercantile ³⁵	Superficie raggugliata
<input checked="" type="checkbox"/> Balcone	mq 9.35	30 %	mq 2.81
<input type="checkbox"/> Terrazza	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Veranda	mq	%	mq

<input checked="" type="checkbox"/> Soffitta ³⁶	mq 65.10	25 %	mq 16.28
<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Soppalco	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Loggiato	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Taverna ³⁸	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Cantina ³⁹	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Portico	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹ scoperta	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Altro _____	mq	%	mq



Superficie commerciale⁴²

m² 147.81

Caratteristiche qualitative

Come già descritto nei capitoli precedenti, le finiture sono ordinarie e, presumibilmente, potrebbero essere risalenti agli anni '90, con caratteristiche qualitative di medio livello.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³ 1

Ascensore⁴⁴ Presente Assente Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi⁴⁵: 1

W.c. Lavabo Bidet Doccia

Doccia con idromassaggio Vasca

Vasca con doccia Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico Vetustà del bagno (anni) 20 (stimato)

Impianti in dotazione

Riscaldamento Assente Presente: Vetustà (anni) 25 (stimato)

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) 10 (stimato) Assente

Se presente indicare se Totale Parziale

Solare termico (produzione acqua calda) Presente: Vetustà (anni) _____ Assente

Elettrico Presente: Vetustà (anni) 25 (stimato) Assente

Idraulico Presente: Vetustà (anni) 25 (stimato) 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'APE

A4 A3 A2 A1 B

C D E F G

Non desumibile: a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Capriano del Colle e di verifiche presso il Catasto Energetico Cened non è stato possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica del cespite oggetto di stima.

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

3. Audit documentale e Due Diligence⁷⁴

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967; ristrutturato presumibilmente negli anni '90

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco

In data 10/07/2019 è stata presentata istanza di accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Capriano del Colle per verificare la presenza di pratiche edilizie. In data 24/07/2019 è stato eseguito l'accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Capriano del Colle per visione delle pratiche edilizie presentate.

E' stata reperita solamente la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 40 rilasciata in data 21.10.1994 al prot. 1051/86 per condonare la costruzione del piano sottotetto.

- Certificato Abitabilità Presente: nr 1051/86 prot. del 21.10.1994 (sanatoria sottotetto): si desume l'agibilità per le sole opere di cui alla c.e. n. 40 prot. 1051/86 del 21.10.94
- Assente

- Indicare la documentazione visionata

Concessione edilizia in sanatoria n. 40 del 21.10.1994 prot. 1051/86

- Fonte documentazione visionata

Comune di Capriano del Colle

- Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

24/07/2019

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

PGT variante approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 16/10/2014

L'immobile nel quale è inserito il cespite oggetto di stima ricade in zona "R1 – Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato"

Convenzione Urbanistica No Si

se Si inserire gli estremi della convenzione

Cessioni diritti edificatori No Si

se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No Si

Vincoli ambientali No Si

Vincoli paesaggistici No Si

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Geom. Gaetano Ferrara**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4569, con sede legale in Brescia, via Pasubio 6, Tel. 0305233812, posta elettronica info@geometraferrara.com, PEC gaetano.ferrara1@geopec.it, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

Dall'analisi del raffronto tra quanto rilevato in sito durante il sopralluogo e la documentazione urbanistica agli atti, si sono potute constatare diverse difformità ed in particolare:

Alloggio piano primo e sottotetto piano secondo

- Rispetto all'elaborato grafico relativo alla Concessione Edilizia in sanatoria del 21/10/1994 prot. 1051/86: demolizione dei tavolati interni nel locale sottotetto e formazione di nuova apertura esterna in lato sud;
- Rispetto alla planimetria catastale agli atti (non essendo stata reperita altra documentazione): demolizione parete divisoria tra ex corridoio e soggiorno in lato sud-est con conseguente ingrandimento della zona giorno; ampliamento del bagno mediante demolizione parziale e ricostruzione della parete divisoria con l'ex cucina; tamponamento apertura esterna in lato est nell'attuale locale cucina; realizzazione tavolati a chiusura della rampa di scale interne che collegano l'alloggio al piano sottotetto.
- Si segnala inoltre che sono presenti sulle aree urbane comuni identificate ai subb. 14 e 15 dei manufatti in lamiera non rappresentati nelle planimetrie catastali, mentre per quanto concerne il ballatoio comune al piano primo identificato al sub. 18 è stato demolito il muretto in lato nord e realizzato nuovo parapetto perimetrale sulla copertura del box.

Per le motivazioni sopraesposte sarà necessario provvedere alla presentazione di pratica edilizia in sanatoria come disposto dal DPR 380/2001 ed al contestuale versamento dell'oblazione; i manufatti in lamiera insistenti sui subalterni 14 e 15 dovranno essere rimossi.

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

No, perché

Sì Per l'espletamento della pratica edilizia ed il pagamento dell'oblazione per le irregolarità sopra illustrate, si quantifica un importo sommario ed indicativo e non probatorio di € 884,72 (diconsi euro Ottocentottantaquattro/72) così come da calcolo di massima allegato al presente elaborato peritale. Gli imponibili per la sistemazione delle opere difformi rilevate si intendono orientativi e approssimativi, al netto di IVA ed eventuali oneri accessori; i manufatti in lamiera insistenti sui subalterni 14 e 15 dovranno essere rimossi.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica viene espletata in base alla documentazione fornita dal Comune qualora presente agli atti; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

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

3.2 Rispondenza catastale⁷⁶

Immobili identificati in mappa al

- Sez. NCT – foglio 1 mappale 134 subalterno 10
Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 6,5 vani - Superficie catastale mq. 130 - Rendita: € 453,19;

- Sez. NCT – foglio 1 mappale 134 subalterno 11
Categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza mq. 54 - Superficie catastale mq. 62 - Rendita: € 50,20.

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio
- Da siti web: SISTER

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 18/07/2019

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **Geom. Gaetano Ferrara**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4569, con sede legale in Brescia, via Pasubio 6, Tel. 0305233812, posta elettronica info@geometraferrara.com, PEC gaetano.ferrara1@geopec.it, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'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 per le seguenti motivazioni:

Dall'analisi del raffronto tra quanto rilevato in sito durante il sopralluogo e la documentazione catastale agli atti, si è potuto constatare quanto segue: demolizione parete divisoria tra ex corridoio e soggiorno in lato sud-est con conseguente ingrandimento della zona giorno; ampliamento del bagno mediante demolizione parziale e ricostruzione della parete divisoria con l'ex locale cucina; tamponamento apertura esterna in lato est

nell'attuale locale cucina; realizzazione tavolati a chiusura della rampa di scale interne che collegano l'alloggio al piano sottotetto; demolizione pareti interne divisorie del locale sottotetto e formazione nuova apertura esterna in lato sud nel medesimo piano.

Si segnala inoltre che sono presenti sulle aree urbane in comproprietà identificate ai subb. 14 e 15 dei manufatti in lamiera non rappresentati nelle planimetrie catastali, mentre per quanto concerne il ballatoio comune al piano primo identificato al sub. 18 è stato demolito il muretto in lato nord e realizzato nuovo parapetto perimetrale sulla copertura del box.

Sulla base di quanto potuto appurare, i costi indicativi per la necessaria variazione catastale possono essere stimati in Euro 400,00 + IVA e C.p.a., oltre alle spese vive di presentazione ammontanti ad € 100,00; i manufatti in lamiera insistenti sui subalterni 14 e 15 saranno da rimuovere.

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

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

3.3 Verifica della titolarità⁷⁷

Titolo di provenienza

- Tipo di atto: Cessione di quote di proprietà indivisa e di usufrutto
- Notaio: dott. Franco Bossoni
- Data atto: 14/06/1995
- Repertorio: 51470
- Raccolta: 11610
- Estremi Registrazione: /
- Estremi Trascrizione: /

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

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 _____

Dall'estratto di matrimonio richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Capriano del Colle risulta che gli eseguiti

Non vi sono annotazioni.

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

La presenza di condizioni sono state desunte dall'atto di provenienza

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato L'immobile risulta occupato dall'attuale comproprietaria Sig.ra _____ a seguito di verifica presso l'Agenzia delle Entrate non è stata riscontrata la presenza di contratti di locazione.
Dalla verifica presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Capriano del Colle è stato inoltre constatato che nell'immobile risiedono anche i figli, Sigg. _____

- Tipo di contratto:
 Canone annuo:
 Rata mensile:
 Durata in anni:
 Scadenza contratto:
 Estremi registrazione:

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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

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

Sanatoria delle difformità riscontrate e rimozione delle strutture non autorizzate presenti sulla corte comune.

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

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

1. Pignoramento trascritto a Brescia in data 22.03.2019 ai nn. 13034/8162 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia Società Cooperativa con sede in Brescia.

LOTTO 2 – AREA URBANA

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO⁷⁹

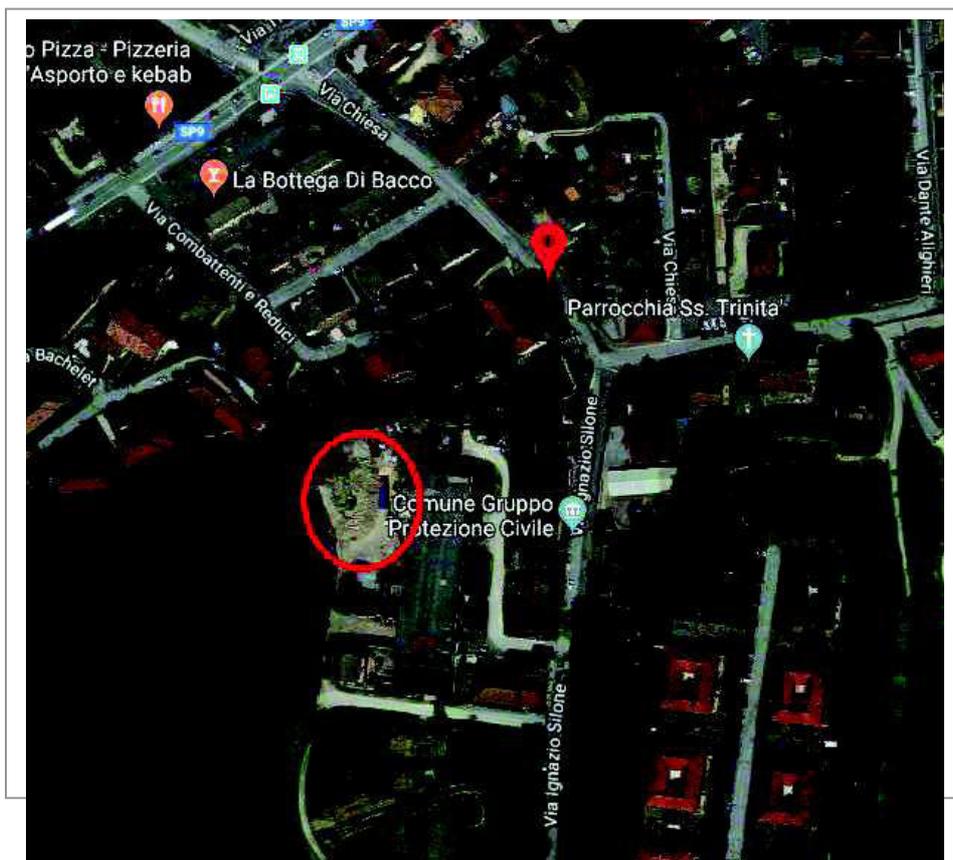
Localizzazione⁸⁰

- | | |
|---|--------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Provincia | Brescia |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune | Capriano del Colle |
| <input type="checkbox"/> Frazione | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Via | Chiesa |
| <input checked="" type="checkbox"/> Civico n. | 40 |

Zona

- | | | | |
|--|--|--|---------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Agricola | | |
| <input type="checkbox"/> Industriale | <input type="checkbox"/> Artigianale | <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale | |
| <input type="checkbox"/> Centrale | <input checked="" type="checkbox"/> Semicentrale | <input type="checkbox"/> Periferica | <input type="checkbox"/> Extra urbana |

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile⁸¹

- Residenziale Direzionale⁸² Commerciale Turistico – ricettivo
 Industriale Artigianale Terziario⁸³ Sportiva Agricolo
 Area urbana non edificabile sito nel perimetro del centro storico

Tipologia immobiliare⁸⁴

- Terreno
 Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione):
 nuovo⁸⁵ ristrutturato⁸⁶ seminuovo⁸⁷ usato⁸⁸ rudere⁸⁹

Indicare se l'immobile è indipendente in condominio / plurifamiliare

Tipologia edilizia dei fabbricati⁹⁰

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

Tipologia edilizia unità immobiliari⁹¹

- appartamento appartamento (attico) appartamento (loft)⁹² villa villino

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

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- Struttura in elevazione: Trattasi di area urbana
 Solai: //
 Copertura: //
 Murature perimetrali: //
 Coibentazioni/Isolamenti: //
 Divisori tra unità: //
 Infissi esterni: //
 Infissi interni: //
 Pavimenti e rivestimenti: //
 Impianto riscaldamento: //
 Impianto sanitario: //
 Impianto gas: //
 Impianto elettrico: //
 Impianto climatizzazione: //
 Altri impianti: //
 Allaccio fognatura: //
 Fonti rinnovabili: //
 Finiture esterne: //
 N. totale piani: //

Dimensione⁹³

- Piccola Media Grande

Caratteri domanda e offerta⁹⁴

- Lato acquirente Privato Società Cooperativa Ente
 Lato venditore Privato Società Cooperativa Ente

Forma di mercato⁹⁵

- Concorrenza monopolistica⁹⁶ Concorrenza monopolistica ristretta⁹⁷
 Oligopolio⁹⁸ Monopolio⁹⁹ Monopolio bilaterale¹⁰⁰

Filtering¹⁰¹

Assente Up Down

Fase del mercato immobiliare¹⁰²

Recupero¹⁰³ Espansione¹⁰⁴ Contrazione¹⁰⁵ Recessione¹⁰⁶

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE¹⁰⁷

Descrizione sintetica dell'immobile staggito¹⁰⁸

Area urbana: Sez. NCT – foglio 2 mappale 108 subalterno 5

Area urbana non edificabile sviluppata su mq. 3.270. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava utilizzato come area deposito mezzi dal figlio dell'esecutato, Sig. _____ per la propria attività; in precedenza si presume essere stato utilizzato dalla _____ come area deposito rilevati di scavo: è stato infatti rilevato un cumulo di macerie di circa 800 mc, oltre che baraccamenti, tettoie e box in lamiera non indicate in planimetria catastale.

Il piano di calpestio risulta costituito da una massicciata di riporto atta a sopportare il carico dovuto dal transito di mezzi pesanti.

L'accesso è consentito da via Chiesa n. 40.

Il terreno confina ad est con l'ex _____ e attualmente dismessa, ad ovest con il parco Monte Netto, a nord con il mapp. 99 ed a sud con la strada d'accesso.

Trattasi di area soggetta a vincoli come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 19.07.2019 dal Comune di Capriano del Colle che viene allegato al presente elaborato peritale.

Identificazione catastale¹⁰⁹

Comune Censuario Capriano del Colle

Tipologia Catasto Terreni Fabbricati

Identificativo: Area Urbana_ Sezione: NCT Foglio: 2 Particella: 108 Subalterno: 5

Confini Indicare i confini catastali

Per l'area urbana

- Nord: Mappale 99
- Est: Ex Fornace (mapp. 109)
- Sud: Pubblica via ed Ex Fornace
- Ovest: Parco Monte Netto (mapp. 107)

Consistenza

Rilievo

- Interno ed esterno
- Solo esterno
- Diretto in loco

Desunto graficamente da:

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

Data del sopralluogo:

18/07/2019

Criterio di misurazione

- SEL- Superficie Esterna Lorda¹¹⁰
- SIL - Superficie Interna Lorda¹¹¹
- SIN - Superficie Interna Netta¹¹²

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale (Terreno) mq 3.270

Superficie secondarie:

Destinazione	Superficie	Indice mercantile ¹¹³	Superficie ragguagliata
<input type="checkbox"/> Balcone	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Terrazza	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Veranda	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Soffitta ¹¹⁴	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Mansarda ¹¹⁵	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Soppalco	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Loggiato	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Taverna ¹¹⁶	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Cantina ¹¹⁷	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Sgombero ¹¹⁸	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Portico	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	mq	%	mq

Minimo¹²⁵ Medio¹²⁶ Massimo¹²⁷

Manutenzione unità immobiliare¹²⁸

Minimo¹²⁹ Medio¹³⁰ Massimo¹³¹

Classe energetica Classe desunta dall'APE

A4 A3 A2 A1 B

C D E F G

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

Elettromagnetico Assente Presente

Ambientale Assente Presente

Esposizione prevalente dell'immobile¹³²

Minimo¹³³ Medio¹³⁴ Massimo¹³⁵

Luminosità dell'immobile¹³⁶

Minimo¹³⁷ Medio¹³⁸ Massimo¹³⁹

Panoramicità dell'immobile¹⁴⁰

Minimo¹⁴¹ Medio¹⁴² Massimo¹⁴³

Funzionalità dell'immobile¹⁴⁴

Minimo¹⁴⁵ Medio¹⁴⁶ Massimo¹⁴⁷

Finiture dell'immobile¹⁴⁸

Minimo¹⁴⁹ Medio¹⁵⁰ Massimo¹⁵¹

Altro

3. Audit documentale e Due Diligence¹⁵²

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica¹⁵³

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

- Vincoli ambientali No Si Dal C.D.U. si evincono i seguenti vincoli:
- Vincolo “bellezze d’insieme” ai sensi dell’art. 136, comma 1, lett. C) e lett. D) del decr. leg. 22/01/2004, 42, apposto con decr. Del ministero dei beni culturali Ambientali in data 24/03/1976;
 - Vincolo “aree tutelate per legge in quanto facenti parte di parchi regionali” ai sensi dell’art. 142, comma 1, lett. F) del decr. Leg. 22/01/2004, n. 42 (particella compresa nel Parco agricolo regionale del Monte Netto, istituito con legge regionale 8/06/2007, n. 11, trasfusa nel capo XXIV della legge regionale 08/06/2007, n. 11, trasfusa nel capo XXIV della legge regionale 16/07/2007, n. 16;
 - Porzione interessata da boschi trasformabili a fini urbanistici con rapporto di compensazione 1:5 (art. 33 NTA PIF, Piano di Indirizzo Forestale Provincia di Brescia)

Vincoli paesaggistici No Si

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Geom. Gaetano Ferrara**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4569, con sede legale in Brescia, via Pasubio 6, Tel. 0305233812, posta elettronica info@geometraferrara.com, PEC gaetano.ferrara1@geopec.it, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l’Ufficio Tecnico Comunale di 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 dell’immobile e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Dall’analisi del raffronto tra quanto rilevato in sito durante il sopralluogo e la documentazione urbanistica agli atti, si sono potute constatare diverse difformità ed in particolare la realizzazione di tettoie fisse in

metallo, baraccamenti e box in lamiera. E' inoltre stato rilevato un cumulo di materiale inerte stimabile in circa 800 mc del quale occorre prevederne la rimozione.

Valutata la zona urbanistica in cui è inserita l'area oggetto di stima, nella quale non sono previsti attualmente indici edificatori, risulta necessaria la rimozione di tutti i manufatti presenti in sito.

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

No, perché: La zona urbanistica in cui è inserita l'area oggetto di stima non prevede attualmente indici edificatori, si rende pertanto necessaria la rimozione dei manufatti presenti in sito e del cumulo di materiale inerte.

Si

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica viene espletata in base alla documentazione fornita dal Comune qualora presente agli atti; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

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

3.2 Rispondenza catastale¹⁵⁴

Immobili identificati in mappa al

- Sez. NCT – foglio 1 mappale 134 subalterno 10

Categoria F/1 – Classe NR – Consistenza mq. 3.270 - Superficie catastale mq. // - Rendita: //.

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio

Da siti web: SISTER

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 18/07/2019

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **Geom. Gaetano Ferrara**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4569, con sede legale in Brescia, via Pasubio 6, Tel. 0305233812, posta elettronica info@geometraferrara.com, PEC gaetano.ferrara1@geopec.it, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'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 per le seguenti motivazioni:

Dall'analisi del raffronto tra quanto rilevato in sito durante il sopralluogo e la documentazione catastale agli atti, si sono potute constatare diverse difformità ed in particolare la realizzazione di tettoie fisse in metallo, baraccamenti e box in lamiera. E' inoltre stato rilevato un cumulo di materiale inerte stimabile in circa 800 mc del quale occorre prevederne la rimozione.

Valutata la zona urbanistica in cui è inserita l'area oggetto di stima, nella quale non sono previsti attualmente indici edificatori, risulta necessaria la rimozione di tutti i manufatti presenti in sito e pertanto non risulta necessaria la presentazione di variazione catastale.

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

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

3.3 Verifica della titolarità¹⁵⁵

Titoli di provenienza

- Tipo di atto: Compravendita
- Notaio: dott. Alberto Rotondo

- Data atto: 13/12/1994
- Repertorio: 144373
- Raccolta: 4145
- Estremi Registrazione: /
- Estremi Trascrizione: /

- Tipo di atto: Cessioni di quote e modifica dei patti sociali della società
- Notaio: dott. Simone Frediani
- Data atto: 25/09/2006
- Repertorio: 59263
- Raccolta: 19390
- Estremi Registrazione: Lonato il 29/09/2006 n. 565 – Serie 2
- Estremi Trascrizione: Brescia il 10/10/2006 ai nn. 53526/31033

Quota di proprietà Intera [1/1]

Parte:

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 _____

Dalla visura camerale storica si evince che la
propria attività in data

ha cessato la

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù Sono presenti servitù

da titolo:

apparenti:

Vincoli No Si se Si quali

Vincolo “bellezze d’insieme” ai sensi dell’art. 136, comma 1, lett. C) e lett. D) del decr. leg. 22/01/2004, 42, apposto con decr. Del ministero dei beni culturali Ambientali in data 24/03/1976;

- Vincolo “aree tutelate per legge in quanto facenti parte di parchi regionali” ai sensi dell’art. 142, comma 1, lett. F) del decr. Leg. 22/01/2004, n. 42 (particella compresa nel Parco agricolo regionale del

Monte Netto, istituito con legge regionale 8/06/2007, n. 11, trasfusa nel capo XXIV della legge regionale 08/06/2007, n. 11, trasfusa nel capo XXIV della legge regionale 16/07/2007, n. 16;
- Porzione interessata da boschi trasformabili a fini urbanistici con rapporto di compensazione 1:5 (art. 33 NTA PIF, Piano di Indirizzo Forestale Provincia di Brescia)

Oneri No Si se Si quali
Pesi No Si se Si quali
Gravami No Si se Si quali

La presenza di condizioni sono state desunte dall'atto di provenienza e dal Certificato di Destinazione Urbanistica reperito presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Capriano del Colle

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato L'immobile risulta utilizzato dal figlio dei Sigg. _____
_____ come area deposito mezzi per la propria attività, in assenza di titolo o contratto di locazione.
A seguito di verifica presso l'Agenzia delle Entrate non è stata riscontrata la presenza di contratti di locazione.

- Tipo di contratto:
- Canone annuo:
- Rata mensile:
- Durata in anni:
- Scadenza contratto:
- Estremi registrazione:

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente¹⁵⁶

Rimozione dei manufatti non autorizzati riscontrati al momento del sopralluogo e del cumulo di materiale inerte presente nel lotto.

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

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

- Pignoramento trascritto a Brescia in data 22.03.2019 ai nn. 13034/8162 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia Società Cooperativa con sede in Brescia.

LOTTO 1 E 2

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione si sono così suddivise:

- 18/06/2019 In Tribunale per accettazione incarico
- 19/06/2019 Verifica e studio fascicolo
- 19/06/2019 Visure catastali e richiesta planimetria catastale su piattaforma Sister
- 19/06/2019 Estratto mappa, elaborati planimetrici ed elenco subalterni
- 08/07/2019 Invio raccomandata e pec per fissazione data sopralluogo al 18/07/2019 ore 14:30
- 10/07/2019 Richiesta accesso agli atti comunali a mezzo pec
- 16/07/2019 In Agenzia delle Entrate per verifica presenza contratti d'affitto
- 16/07/2019 In Agenzia delle Entrate per ispezione ipotecaria
- 18/07/2019 Sopralluogo peritale presso i locali oggetto di esecuzione.
- 19/07/2019 Invio e-mail allo studio notaio Simone Frediani per richiesta atto di provenienza
- 24/07/2019 Accesso agli atti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Capriano del Colle per richiesta estratto di matrimonio con annotazioni
- 24/07/2019 Accesso agli atti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Capriano del Colle per richiesta certificato di residenza onde verificare lo stato di occupazione dell'immobile oggetto di pignoramento
- 24/07/2019 Accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Capriano del Colle per visione pratiche edilizie presentate
- 16/09/2019 Stesura relazione peritale

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

Assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. La presente perizia di stima si fonda sull’analisi dei dati forniti; ne deriva che l’attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi messi a disposizione al perito.

Condizioni limitative

Condizioni limitanti all’incarico: non si ritiene vi siano particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale.

Verifica del migliore e più conveniente uso¹⁵⁷ (HBU_ Highest and Best Use)

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

- Sì
 No. Se no procedere alla determinazione dell’HBU (allegare 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

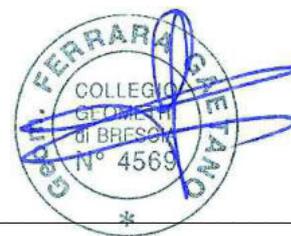
- Metodo del confronto
- MCA¹⁵⁸ con nr. 4 comparabili per l’abitazione e nr. 2 comparabili per il terreno
 - Sistema di Stima¹⁵⁹
 - MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
 - Sistema di ripartizione¹⁶⁰
 - Analisi di regressione¹⁶¹ semplice con nr. ____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
- Finanziario¹⁶²
- Capitalizzazione diretta¹⁶³
 - Capitalizzazione finanziaria¹⁶⁴

3. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto **Geom. Gaetano Ferrara**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4569, con sede legale in Brescia, via Pasubio 6, Tel. 0305233812, posta elettronica info@geometraferrara.com, PEC gaetano.ferrara1@geopec.it, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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



Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 03/10/2019

4. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

- Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
- Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
- Elaborati fotografici degli esterni
- Elaborato fotografico degli interni
- Elaborato grafico riportante le difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale agli atti
- Computo metrico estimativo propedeutico al calcolo oneri per la sanatoria delle difformità riscontrate
- Calcolo di massima oneri per la sanatoria edilizia delle difformità riscontrate
- Copia atto di provenienza
- Attestazione Agenzie Entrate comprovante l'assenza/presenza di contratti di locazione
- Copia titoli autorizzativi
- Copia permesso di agibilità / abitabilità
- Copia eventuali convenzioni urbanistiche
- Estratti strumenti urbanistici
- Estratto CDU – Certificato Destinazione Urbanistica
- Estratto mappa catastale
- Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili
- Scheda catastale
- Visura catastale storica per immobile
- Relazione ipotecaria ventennale
- Ispezione ipotecaria telematica
- Eventuali spese condominiali arretrate
- Attestato di Certificazione Energetica (solo se presente)
- Certificato di stato di famiglia
- Certificato di matrimonio con annotazioni
- Visura camerale storica
- Certificato di morte

5. 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

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

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 (ni) :** riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) p_i di una superficie secondaria generica x_i (con $i=2,3,...,k$) e il prezzo unitario (o marginale) p_1 della superficie principale x_1 nel modo seguente: $n = p_i : p_1$

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 S_1 e le superfici secondarie S_i , in ragione dei rapporti mercantili (n). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum n. S_i$

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 catastali 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 i 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 *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.

⁸⁰ *Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*

⁸¹ *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

⁸² *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

⁸³ *Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.*

⁸⁴ *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

⁸⁵ *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

⁸⁶ *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.*

⁸⁷ *Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.*

⁸⁸ *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

⁸⁹ *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.*

⁹⁰ *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*

⁹¹ *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*

⁹² *Loft: può essere anche un attico.*

⁹³ *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.*

⁹⁴ *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.*

⁹⁵ *Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.*

⁹⁶ *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.*

⁹⁷ *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.*

⁹⁸ *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.

⁹⁹ **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.

¹⁰⁰ **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.

¹⁰¹ **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.

¹⁰² **Fase del mercato immobiliare:** è riferita all'andamento ciclico del mercato.

¹⁰³ **Recupero:** i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

¹⁰⁴ **Espansione:** i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

¹⁰⁵ **Contraazione:** i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

¹⁰⁶ **Recessione:** i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

¹⁰⁷ **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.

¹⁰⁸ **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.

¹⁰⁹ **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.

¹¹⁰ **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.

¹¹¹ **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

¹¹² **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.

¹¹³ **Rapporto mercantile superficario (ni) :** riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) p_i di una superficie secondaria generica x_i (con $i=2,3,...,k$) e il prezzo unitario (o marginale) p_1 della superficie principale x_1 nel modo seguente: $n = p_i : p_1$

¹¹⁴ **Soffitta:** locale o insieme di locali con finiture minime adibiti a deposito.

¹¹⁵ **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).

¹¹⁶ **Taverna:** locale interrato o seminterrato con finiture civili, spesso anche dotato di servizio igienico e zona cottura.

¹¹⁷ **Cantina:** locale interrati o seminterrato destinato a deposito, con finiture minime.

¹¹⁸ **Sgombero:** locale (interno o esterno) adibito a ripostiglio in quanto deposito degli ingombri, masserizie e oggetti vari.

¹¹⁹ **Area condominiale:** spazi coperti o scoperti, attrezzati e non, di pertinenza di fabbricato condominiale.

¹²⁰ **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 (n). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum n. S_i$

¹²¹ *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).*

¹²² *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.*

¹²³ *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

¹²⁴ *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).*

¹²⁵ *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.*

¹²⁶ *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).*

¹²⁷ *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.*

¹²⁸ *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).*

¹²⁹ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

¹³⁰ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

¹³¹ *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.*

¹³² *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹³³ *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.*

¹³⁴ *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.*

¹³⁵ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

¹³⁶ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹³⁷ *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.*

¹³⁸ *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.*

¹³⁹ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

¹⁴⁰ *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).*

¹⁴¹ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

¹⁴² *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.*

¹⁴³ *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.*

¹⁴⁴ *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).*

¹⁴⁵ *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.*

¹⁴⁶ *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.*

¹⁴⁷ *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.*

¹⁴⁸ *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).*

¹⁴⁹ *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

¹⁵⁰ *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

¹⁵¹ *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.*

¹⁵² *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*

¹⁵³ *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.*

¹⁵⁴ *Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenze catastali 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.*

¹⁵⁵ *Verifica della titolarità: Lo scopo è quello di analizzare tutti i documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolare 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.*

¹⁵⁶ *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.*

¹⁵⁷ *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.

¹⁵⁸ *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.

¹⁵⁹ *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.).

¹⁶⁰ *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.

¹⁶¹ *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.

¹⁶² *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.

¹⁶³ *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.

¹⁶⁴ *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.

¹⁶⁵ *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.

¹⁶⁶ *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.