

# TRIBUNALE DI BRESCIA

## Esecuzione Immobiliare n. 32/2021

Riunita alla procedura n.

Giudice delegato: Dott.sa Giulia La Malfa

## Anagrafica

Creditore procedente: [REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato [REDACTED]

Esecutato

**Omissis**

Rappresentato dall'Avvocato /

Intervenuti alla data di stima [REDACTED]

Esperto incaricato: **Geom. Giordano Conter**, iscritto all'albo dei Geometri della

Provincia di Brescia al n° 4627, con studio in Via A. De Gasperi n°1 Castel Mella (BS),

Tel. 3385841980, posta elettronica [geometra@giordanoconter.it](mailto:geometra@giordanoconter.it) – posta certificata

[giordano.conter@geopec.it](mailto:giordano.conter@geopec.it)

*Timbro e firma*



## Date

Nomina dell'esperto :	09/04/2021
Conferimento d'incarico di stima e giuramento :	23/04/2021
Data della consegna del rapporto di valutazione :	09/07/2021
Udienza per la determinazione della modalità di vendita :	06/10/2021

## Identificazione dei lotti

Gli immobili oggetto di perizia sono un appartamento, un'autorimessa, un immobile in corso di costruzione, un'area urbana (ove è presente un immobile non accatastato) e un terreno.

Si sono formati i segue lotti:

- lotto 1: appartamento con relativa autorimessa (identificato catastalmente al Comune di Capriano del Colle Foglio 9 particella 179 sub. 5 e 6 con relativa corte comune sub. 7 e 8);
- lotto 2: immobile in corso di costruzione identificato catastalmente al Comune di Capriano del Colle Foglio 9 particella 179 sub. 3 con relativa corte sub. 8;
- lotto 3: immobile in corso di costruzione identificato catastalmente sull'area urbana Comune di Capriano del Colle Foglio 9 particella 179 sub. 4 con relativa corte sub. 8.

E' presente anche un terreno identificato catastalmente nel Comune di Capriano del Colle Foglio 9 particella 190, che è una porzione della strada di accesso agli immobili: questa è strada "di lottizzazione" ad uso pubblico non ancora ceduta al comune di Capriano del Colle e con urbanizzazioni non ultimate (manca l'asfalto, illuminazione pubblica e opere complementari). Si ritiene di conseguenza, che la stessa non ha



valore e ai fine della presente proceduta può essere considerata nel seguenti modi: la prima è che la stessa non sia messa in asta in quanto deve essere ceduta al Comune di Capriano del Colle che la acquirerà direttamente dell'esecutato. La seconda, più corretta a parere del tecnico estimatore, che venga assegnata in quota parte 1/3 ciascun lotto in attesa di essere ceduta. Sarà cura del delegato alla vendita procedere a quanto sopra riportato e cioè includere o meno la quota parte di 1/3 della porzione di strada pubblica, identificata catastalmente nel Comune di Capriano del Colle Foglio 9 particella 190, a ciascun lotto considerando il valore della stessa pari a zero. Si specifica che il comune di Capriano del Colle, non avendo convenzioni in corso di validità, non è in grado di definire se le opere di ultimazione saranno a carico degli acquirenti degli immobile ovvero realizzati direttamente dal comune e tantomeno le eventuali tempistiche. Qual ora si decida di non assegnare la quota della stessa ai lotti, in attesa di cessione definitiva al Comune, è opportuno, gravare la stessa di diritto di passaggio pedonale, carraio e di servizi tecnologici a favore degli immobili di cui ai lotto 1, 2 e 3. Il sottoscritto estimatore, non potendo prevedere la decisione del delegato alla vendita, per il completamento dell'incarico individua questa area come lotto 4 attribuendoli il valore pari a zero.



**LOTTO NR. 1 di 4**

Descrizione sintetica Trattasi di villa composta da piano terra e interrato con relativa corte.

*Ubicazione* Capriano del Colle (BS) Via Santa Maria Crocefissa di Rosa n°86

*Identificativi catastali* Foglio 19 particella 179 sub. 5 e 6 NCEU

*Quota di proprietà* 1/1

*Diritto di proprietà* Proprietà

*Divisibilità dell'immobile* No

**Più probabile valore in libero mercato €.** 373.000,00 (euro trecentosettantremila/00)

*Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) €.*  
**317.000,00 (euro trecentodiciasettemila/00).**

*"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile*

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione e non agevola le compravendite.

**Adut documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato  Si  No



Spese condominiali arretrate  Si  No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Si  No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Si  No

### Limitazioni

Assunzioni limitative  Si  No

Condizioni limitative  Si  No

### Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

TRASCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 10508 Registro Generale 18408

- Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87946/26102 del

30/03/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 10509 Registro Generale 18409

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87946/26102 del 30/03/2006

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

ISCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 3981 Registro Generale 18410 -

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87947/26103 del 30/03/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

ISCRIZIONE del 10/02/2017 - Registro Particolare 856 Registro Generale 5533 (sulla

relazione notarile viene riportato erroneamente il numero 5537) Pubblico ufficiale



TRIBUNALE Repertorio 495/2017 del 23/01/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 09/02/2021 - Registro Particolare 3216 Registro Generale 4983

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7859/2020 del 19/12/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



**LOTTO NR. 2 di 4**

*Descrizione sintetica* Immobile in corso di costruzione (realizzato solo struttura portante)

*Ubicazione* Capriano del Colle Via Santa Maria Crocefissa di Rosa SN

*Identificativi catastali* Foglio 9 particella 179 sub 3

*Quota di proprietà* 1/1

*Diritto di proprietà* Proprietà

*Divisibilità dell'immobile* No

*Più probabile valore in libero mercato a* **€. 270.000,00 (euro duecentosettantamila/00).**

*Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)* **€. 243.000,00 (euro duecentoquarantatremila/00).**

*"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile*

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione e non agevola le compravendite.

**Adut documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato  Si  No



Spese condominiali arretrate  Si  No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Si  No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Si  No

### Limitazioni

Assunzioni limitative  Si  No

Condizioni limitative  Si  No

### Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

TRASCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 10508 Registro Generale 18408

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87946/26102 del 30/03/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 10509 Registro Generale 18409

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87946/26102 del 30/03/2006

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

ISCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 3981 Registro Generale 18410

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87947/26103 del 30/03/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

ISCRIZIONE del 10/02/2017 - Registro Particolare 856 Registro Generale 5533 - Pub-

blico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 495/2017 del 23/01/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE





derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 09/02/2021 - Registro Particolare 3216 Registro Generale 4983

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7859/2020 del 19/12/2020 -

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



**LOTTO NR. 3 di 4**

*Descrizione sintetica* Immobile in corso di costruzione (realizzato solo struttura portante).

*Ubicazione* Capriano del Colle Via Santa Maria Crocefissa di Rosa SN

*Identificativi catastali* Foglio 9 particella 179 sub 4

*Quota di proprietà* 1/1

*Diritto di proprietà* Proprietà

*Divisibilità dell'immobile* No

*Più probabile valore in libero mercato* **€. 225.000,00 (euro duecentoventicinquemila/00).**

*Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)* **€. 202.500,00 (euro duecentoduemilacinquecento/00).**

*"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile*

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione e non agevola le compravendite.

**Adut documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato  Si  No



Spese condominiali arretrate  Si  No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Si  No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Si  No

### Limitazioni

Assunzioni limitative  Si  No

Condizioni limitative  Si  No

### Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

TRASCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 10508 Registro Generale 18408

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87946/26102 del 30/03/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 10509 Registro Generale 18409

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87946/26102 del 30/03/2006

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

ISCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 3981 Registro Generale 18410

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87947/26103 del 30/03/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

ISCRIZIONE del 10/02/2017 - Registro Particolare 856 Registro Generale 5533 - Pub-

blico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 495/2017 del 23/01/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE



derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 09/02/2021 - Registro Particolare 3216 Registro Generale 4983

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7859/2020 del 19/12/2020 -

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



**LOTTO NR. 4 di 4**

Terreno con destinazione strada pubblica da ultimare e cedere gratuitamente al Comune di Capriano. Il comune, non avendo convenzioni in corso di validità, non è in grado di definire se le opere di ultimazione saranno a carico degli acquirenti degli immobile ovvero realizzati direttamente dal comune e tantomeno le eventuali tempistiche.

*Ubicazione* Capriano del Colle (BS) Via Santa Maria Crocefissa di Rosa sn

*Identificativi catastali* Foglio 19 particella 190 NCT

*Quota di proprietà* 1/1

*Diritto di proprietà* Proprietà

*Divisibilità dell'immobile* No

*Più probabile valore in libero mercato* 0,00 (zero/00)

*Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)*  
0,00 (zero/00)

*"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile*

L'immobile, dovendo essere ceduta gratuitamente al comune di Capriano del colle, non ha valore.

**Adut documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

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

### Limitazioni

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No

### Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

TRASCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 10508 Registro Generale 18408

- Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87946/26102 del  
30/03/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 10509 Registro Generale 18409

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87946/26102 del 30/03/2006  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

ISCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 3981 Registro Generale 18410 -

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87947/26103 del 30/03/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

ISCRIZIONE del 10/02/2017 - Registro Particolare 856 Registro Generale 5533 (sulla



relazione notarile viene riportato erroneamente il numero 5537) Pubblico ufficiale

TRIBUNALE Repertorio 495/2017 del 23/01/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 09/02/2021 - Registro Particolare 3216 Registro Generale 4983

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7859/2020 del 19/12/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



**Indice**

LOTTO 1 di 4.....	18
1. Inquadramento dell'immobile .....	18
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	21
3. Audit documentale e Due Diligence .....	25
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....	25
3.2 Rispondenza catastale .....	29
3.3 Verifica della titolarità .....	31
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	32
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	33
LOTTO 2 di 4.....	35
1. Inquadramento dell'immobile .....	35
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	38
3. Audit documentale e Due Diligence .....	42
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....	42
3.2 Rispondenza catastale .....	44
3.3 Verifica della titolarità .....	45
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	47
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	47
LOTTO 3 di 4.....	49
1. Inquadramento dell'immobile .....	49
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	52
3. Audit documentale e Due Diligence .....	56
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....	56





3.2 Rispondenza catastale .....	58
3.3 Verifica della titolarità .....	59
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	61
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	61
LOTTO 4 di 4.....	63
1. Inquadramento dell'immobile .....	63
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	65
3.1 Rispondenza catastale .....	67
3.2 Verifica della titolarità .....	68
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	70
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	70
COMUNE A TUTTI I LOTTI .....	72
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	72
7. Analisi estimativa .....	73
8. Riepilogo dei valori di stima .....	76
9. Dichiarazione di rispondenza .....	77
10. Elenco documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	79
Note di riferimento .....	80



**LOTTO 1 di 4**

**1. Inquadramento dell'immobile**

**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>1</sup>**

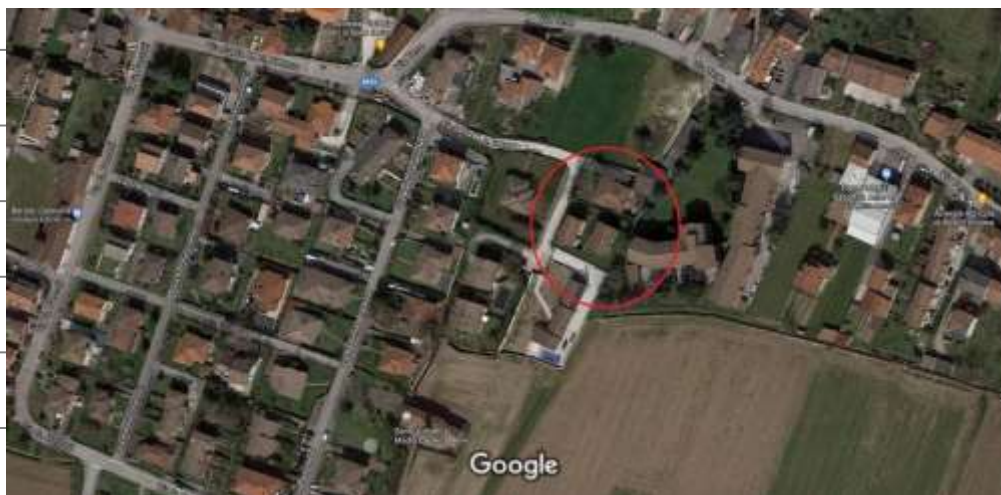
**Localizzazione<sup>2</sup>**

- Provincia : Brescia                       Comune : Capriano del Colle
- Frazione :                                       Località :
- Quartiere :                                       Via: Santa Maria Crocefissa di Rosa
- Civico n. : 86

**Zona**

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

**Mappa geografica (google maps)**



**Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>3</sup>**

- Residenziale                       Direzionale<sup>4</sup>                       Commerciale



Turistico – ricettivo       Industriale       Artigianale

Terziario<sup>5</sup>       Sportiva       Agricolo

### Tipologia immobiliare<sup>6</sup>

Terreno

Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione):

nuovo<sup>7</sup>       ristrutturato<sup>8</sup>       seminuovo<sup>9</sup>

usato<sup>10</sup>       rudere<sup>11</sup>

Indicare se l'immobile è       indipendente       in condominio

### Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>12</sup>

fabbricato storico       fabbricato singolo       fabbricato in linea

fabbricato rurale       fabbricato a schiera       fabbricato bifamigliare

fabbricato tipico       fabbricato a corte

### Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>13</sup>

appartamento       appartamento (attico)       appartamento (loft)<sup>14</sup>

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:* Trattasi di villa composta da piano terra e interrato con relativa corte.

Struttura in elevazione: muratura portante in laterizio e cemento armato

Solai : latero cemento



Copertura : a tetto

Murature perimetrali : laterizio portante intonacato

Coibentazioni/Isolamenti :

Divisori tra unità :

Infissi esterni : legno con ante

Infissi interni : legno

Pavimenti e rivestimenti : ceramici

Impianto riscaldamento : autonomo con caloriferi

Impianto sanitario : per alimentazione bagni, cucina, lavanderia

Impianto gas : per alimentazione piano cottura e generatore di calore

Impianto elettrico : sottotraccia distribuito

Impianto climatizzazione : in cucina e due camere

Altri impianti :

Allaccio fognatura : comunale in strada pubblica

Fonti rinnovabili :

Finiture esterne : tinteggiatura, pavimenti ceramici e in pietra

N. totale piani : piano rialzato e seminterrato

Altro :

**Dimensione<sup>15</sup>**     Piccola                       Media                       Grande

**Caratteri domanda e offerta<sup>16</sup>**

Lato acquirente     Privato                       Società                       Cooperativa

Ente

Lato venditore     Privato                       Società

Cooperativa                       Ente





**Consistenza**Rilievo  Interno ed esterno (solo per controllo)  Solo esterno Diretto in loco Collaboratore

Desunto graficamente da:

 Planimetria catastale Elaborato grafico (atto autorizzativo) Elaborato grafico (generico) Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 14/05/2021 e 08/07/2021**Criterio di misurazione** SEL - Superficie Esterna Lorda<sup>32</sup> SIL - Superficie Interna Lorda<sup>33</sup> SIN - Superficie Interna Netta<sup>34</sup>**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale mq 175,14

Superficie secondarie Indice mercantile<sup>35</sup> seminterrato accessori mq 304,14 50 % mq 152,07 Portico mq 33,71 30 % mq 10,11 Area esclusiva mq 736,00 10 % mq 73,60**Superficie commerciale<sup>36</sup>** mq 410,92**Caratteristiche qualitative****Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione** Livello di piano<sup>37</sup> terra e seminterratoAscensore<sup>38</sup>  Presente  Assente  Vetustà dell'ascensore (anni)N. servizi<sup>39</sup> 2

Bagno principale

W.c.                       Lavabo                       Bidet                       Doccia

Doccia con idromassaggio                       Vasca

Vasca con doccia     Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico                       Vetustà del bagno (anni) 15

Bagno secondario

W.c.                       Lavabo                       Bidet                       Doccia

Doccia con idromassaggio                       Vasca

Vasca con doccia     Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico                       Vetustà del bagno (anni) 15

### Impianti in dotazione

Riscaldamento     Assente     Presente : Vetustà (anni) 15

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) 15     Assente

Se presente indicare se

Totale     Parziale



Solare termico (produzione acqua calda)

Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  Assente

Elettrico  Presente : Vetustà (anni) 15  Assente

Idrraulico  Presente : Vetustà (anni) 15  Assente

Antifurto  Presente : Vetustà (anni) 15  Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  Assente

Impianto geotermico  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  Assente

Domotica  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  Assente

**Manutenzione fabbricato<sup>40</sup>**

Minimo<sup>41</sup>  Medio<sup>42</sup>  Massimo<sup>43</sup>

**Manutenzione unità immobiliare<sup>44</sup>**

Minimo<sup>45</sup>  Medio<sup>46</sup>  Massimo<sup>47</sup>

**Classe energetica** Classe desunta dall'ACE

A+  A  B  C

D  E  F  G

Non desumibile (visura cened 09/05/2021)

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'immobile<sup>48</sup>**

Minimo<sup>49</sup>       Medio<sup>50</sup>       Massimo<sup>51</sup>

**Luminosità dell'immobile<sup>52</sup>**

Minimo<sup>53</sup>       Medio<sup>54</sup>       Massimo<sup>55</sup>

**Panoramicità dell'immobile<sup>56</sup>**

Minimo<sup>57</sup>       Medio<sup>58</sup>       Massimo<sup>59</sup>

**Funzionalità dell'immobile<sup>60</sup>**

Minimo<sup>61</sup>       Medio<sup>62</sup>       Massimo<sup>63</sup>

**Finiture dell'immobile<sup>64</sup>**

Minimo<sup>65</sup>       Medio<sup>66</sup>       Massimo<sup>67</sup>

**Altro****3. Audit documentale e Due Diligence<sup>68</sup>*****3.1 Legittimità edilizia – urbanistica*<sup>69</sup>****Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

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

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

**Titoli autorizzativi esaminati**

Licenza 57/R Reg del 07 ottobre 1974 prot. 2764

Licenza 36 Reg del 02 ottobre 1975 prot. 2320

Concessione edilizia in sanatoria n°4 del 21/10/1994 n.ro 36 prot. 595/86

Certificato Abitabilità



	<input checked="" type="checkbox"/> Presente : nr del 21/12/1976 prat edilizia 57/R	
	<input type="checkbox"/> Assente	
	Motivo assenza	
	Indicare la documentazione visionata	Tutto quanto sopra elencato
	Fonte documentazione visionata	Ufficio tecnico comunale
	Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)	09/06/2021
	<b>Situazione urbanistica</b>	
	Strumento urbanistico	<input checked="" type="checkbox"/> Vigente <input type="checkbox"/> Adottato
	Convenzione Urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si
	Cessioni diritti edificatori	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si
	<b>Limitazioni urbanistiche</b>	
	Vincoli urbanistici	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si
	Vincoli ambientali	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si
	Vincoli paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si
	<b>Altro</b>	
	<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA</b>	
	Il sottoscritto <b>Geom. Giordano Conter</b> , iscritto all'albo dei Geometri della Provincia	
	di Brescia al n° 4627, con studio in Via Alcide De Gasperi n°1 Castel Mella (BS), Tel.	
	0302550249 e 3385841980, posta elettronica <a href="mailto:geometra@giordanoconter.it">geometra@giordanoconter.it</a> – posta	
	certificata <a href="mailto:giordano.conter@geopec.it">giordano.conter@geopec.it</a> , 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	
	<input type="checkbox"/> 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: sono state riscontrate svariate difformità rispetto ai titoli reperiti: distributivo interno, altezze interne, prospetti non corrispondenti agli elaborati. Il piano interrato è maggiore di quanto autorizzato (è stato realizzato anche sotto il portico in lato ovest) e la superficie globale dell'immobile non corrisponde a quella autorizzata, recinzioni e vialetti pedonali e carraio differenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili: in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Oltretutto, in taluni casi, la verifica della sanabilità ai sensi della normativa vigente in materia urbanistica D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, richiede l'esatto momento in cui è stato eseguito l'abuso, che non è mai possibile determinare con certezza. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da



intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

La prima considerazione che deve essere fatta per valutare sanabile l'immobile è la seguente: la concessione originaria è del 1974 e ne consegue che gli elaborati ad essa allegata sono stati redatti, come di consuetudine per l'epoca, con poca precisione e errori nella restituzione. Questi elaborati risultano però determinanti ai fini del confronto dallo stato attuale all'autorizzato e quindi se gli stessi sono imprecisi diviene complicato compararli in modo corretto. La seconda considerazione che deve essere fatta riguarda l'abitabilità rilasciata dal Comune di Capriano del Colle nel 1976 con tanto di sopralluogo del 21/11/1976: alcune difformità sicuramente sono state compiute in sede di realizzazione dell'immobile (si veda ad esempio l'aumento del piano interrato) e quindi sicuramente rilevate dal Comune all'epoca ma non ritenute invalidanti ai fini del rilascio dell'abitabilità. Questo perché all'epoca, non si presentavano richieste di varianti ai progetti edilizi presentati e gli stessi, se pur difformi si consideravano correttamente realizzati. Le successive normative però smentiscono quanto sopra riportato e ne consegue che è necessario richiede concessione in sanatoria. Alcune difformità, di secondo piano, possono essere semplicemente sanate mediante permesso di costruire in sanatoria con pagamento di semplice sanzione, mentre altre devono essere oggetto di approfondito studio: in particolare deve essere verificati i parametri edilizi quali volumi, superficie coperta, utile e non residenziale, verde profondo,



ecc. determinati ai fini del rilascio del titolo autorizzativo. Qual ora vi siano valori in difetto si procede al pagamento di semplice sanzione. In caso di aumenti rispetto all'autorizzato, ma all'interno dei limiti edificatori, si provvedere al pagamento del doppio degli oneri concessori, qual ora non risultano nei limiti autorizzati si può procedere al pagamento della sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile ovvero all'esecuzione di opere edilizie che permettano il rispetto dei limiti edificatori.

Tutto quanto sopra deve essere oggetto di richiesta di permesso di costruire in sanatoria.

Si evince che la situazione riscontrata non è di semplice soluzione, ma vista l'esperienza del perito estimatore si può presumere che le difformità risultino sanabili; difficile invece quantificarne i costi ma si può ipotizzare in modo approssimativo che per l'ottenimento della pratica in sanatoria e pagamento dell'oblazione e tasse varie, siano necessari € 15.000,00. La presente previsione di costo, visto quanto precedentemente relazionato, è da ritenersi indicativa, e utile solamente per la quantificazione del valore dell'immobile.

### **3.2 Rispondenza catastale<sup>70</sup>**

Immobile identificato in mappa al Foglio 9 Sezione NCT particella 179

Sub. 5 categoria A/2 classe 6 consistenza 9 Vani Rendita € 743,70

Sub. 6 categoria C/6 classe 2 consistenza 114 mq Rendita € 182,52

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 (gg/mm/aa) 23/04/2021

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **Geom. Giordano Conter**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4627, con studio in Via Alcide De Gasperi n°1 Castel Mella (BS), Tel. 0302550249 e 3385841980, posta elettronica [geometra@giordanoconter.it](mailto:geometra@giordanoconter.it) – posta certificata [giordano.conter@geopec.it](mailto:giordano.conter@geopec.it), in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia 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: sono riscontrate alcune difformità rispetto all'autorizzano nella rappresentazione dello stato di fatto e va valutata la variazione catastale in funzione della verifica edilizia.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale € 2.500,00.

#### Note





Vincoli  No  Si se Si quali

Oneri  No  Si se Si quali

Pesi  No  Si se Si quali

Gravami  No  Si se Si quali

#### **Stato del possesso del bene alla data della valutazione**

Libero

Occupato

Tipo di contratto Comodato d'uso

€/anno Gratuito

Rata /

Durata in anni 15 rinnovabile di 4 anni

Scadenza contratto 03/04/2032 rinnovabile di 4 anni

Estremi registrazione Brescia 1 in data 24/04/2017 al n. 800 serie 3

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

Si  No

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa) 28/06/2021

#### **4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>72</sup>**

In merito alla strada di accesso non ultimata, non si è potuto determinare se le opere restanti saranno a carico dell'acquirente del presente lotto ovvero realizzate





direttamente dal comune e tantomeno le eventuali tempistiche.

E' presente un comodato gratuito in precedenza descritto.

Sono presenti difformità urbanistiche e catastali come precedentemente relazionato.

La corte comune subalterno 8 è da ultimare.

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

TRASCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 10508 Registro Generale 18408

- Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87946/26102 del

30/03/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 10509 Registro Generale 18409

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87946/26102 del 30/03/2006

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

ISCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 3981 Registro Generale 18410 -

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87947/26103 del 30/03/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

ISCRIZIONE del 10/02/2017 - Registro Particolare 856 Registro Generale 5533 (sulla

relazione notarile viene riportato erroneamente il numero 5537) Pubblico ufficiale



TRIBUNALE Repertorio 495/2017 del 23/01/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 09/02/2021 - Registro Particolare 3216 Registro Generale 4983

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7859/2020 del 19/12/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sono presenti difformità urbanistiche e catastali come precedentemente relazionato.



**LOTTO 2 di 4**

**1. Inquadramento dell'immobile**

**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>73</sup>**

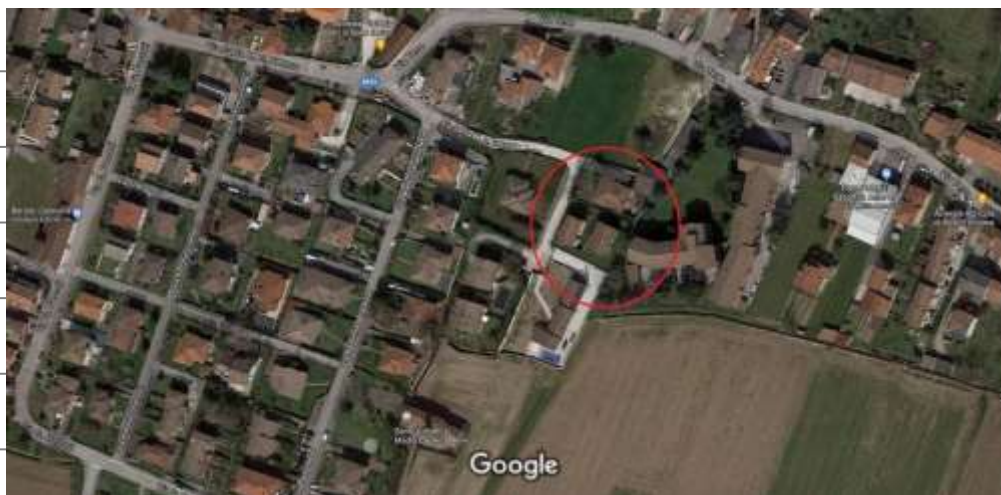
**Localizzazione<sup>74</sup>**

- Provincia : Brescia                       Comune : Capriano del Colle
- Frazione :                                       Località :
- Quartiere :                                       Via : Santa Maria Crocefissa di Rosa
- Civico n. : Sn

**Zona**

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

**Mappa geografica (google maps)**



**Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>75</sup>**

- Residenziale                       Direzionale<sup>76</sup>                       Commerciale
- Turistico – ricettivo                       Industriale                       Artigianale



Terziario<sup>77</sup>                       Sportiva                       Agricolo

### **Tipologia immobiliare<sup>78</sup>**

Terreno

Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione):

nuovo<sup>79</sup> (solo struttura)                       ristrutturato<sup>80</sup>                       seminuovo<sup>81</sup>

usato<sup>82</sup>                       rudere<sup>83</sup>

Indicare se l'immobile è                       indipendente                       in condominio

### **Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>84</sup>**

fabbricato storico                       fabbricato singolo                       fabbricato in linea

fabbricato rurale                       fabbricato a schiera                       fabbricato bifamigliare

fabbricato tipico                       fabbricato a corte

### **Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>85</sup>**

appartamento                       appartamento (attico)                       appartamento (loft)<sup>86</sup>

villa                       villino                       villetta a schiera

autorimessa (garage/box)                       posto auto coperto (fabbricato)

posto auto coperto (tettoia)                       posto auto scoperto

cantina (locale di sgombero)                       altro in corso di costruzione

### **Caratteristiche generali dell'immobile**

*Descrizione sintetica* Trattasi di immobile residenziale in corso di costruzione ove è presente la sola struttura portante. Il progetto autorizzativo originario prevedeva la realizzazione di due appartamenti con autorimesse al piano interrato. L'accesso risulta in comune con immobile identificato con il lotto 1 e 3, anche le parti comuni sono da ultimare.



Struttura in elevazione: cemento armato

Solai : latero cemento

Copertura : tegole

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 : due fuori terra più interrato

Altro :

**Dimensione<sup>87</sup>**     Piccola                       Media                       Grande

**Caratteri domanda e offerta<sup>88</sup>**

Lato acquirente     Privato                       Società                       Cooperativa

Ente



Lato venditore     Privato     Società

Cooperativa     Ente

**Forma di mercato<sup>89</sup>**

Concorrenza monopolistica<sup>90</sup>     Concorrenza monopolistica ristretta<sup>91</sup>

Oligopolio<sup>92</sup>     Monopolio<sup>93</sup>     Monopolio bilaterale<sup>94</sup>

**Filtering<sup>95</sup>**

Assente     Up     Down

**Fase del mercato immobiliare<sup>96</sup>**

Recupero<sup>97</sup>     Espansione<sup>98</sup>     Contrazione<sup>99</sup>     Recessione<sup>100</sup>

**Altro**

**2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

**DATO IMMOBILIARE<sup>101</sup>**

Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.

**Descrizione sintetica dell'immobile<sup>102</sup>**

Trattasi di immobile residenziale in corso di costruzione ove è presente la sola struttura portante. Il progetto autorizzativo originario prevedeva la realizzazione di due appartamenti con autorimesse al piano interrato. L'accesso carrai risulta in comune con immobile identificato con il lotto 3 e 1, anche le parti comuni sono da ultimare.

**Identificazione catastale<sup>103</sup>**

Comune Censuario

Tipologia Catasto     Terreni     Fabbricati

Foglio 9    Sezione NCT    Particella 179    Subalterno 3





**Caratteristiche qualitative**

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

Livello di piano<sup>109</sup> terra, primo e interrato

L'immobile è in corso di costruzione

Ascensore<sup>110</sup>  Presente  Assente  Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi<sup>111</sup>

W.c.  Lavabo  Bidet  Doccia

Doccia con idromassaggio  Vasca

Vasca con doccia  Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico  Vetustà del bagno (anni) \_\_\_\_\_

**Impianti in dotazione**

Riscaldamento  Assente  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

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) \_\_\_\_\_  Assente

Se presente indicare se

Totale  Parziale : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

Solare termico (produzione acqua calda)





	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Elettrico	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Idraulico	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Antifurto	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Pannelli solari (fotovoltaico)		
	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Impianto geotermico	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Domotica	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
<b>Manutenzione fabbricato<sup>112</sup></b>		
	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>113</sup>	<input type="checkbox"/> Medio <sup>114</sup> <input type="checkbox"/> Massimo <sup>115</sup>
<b>Manutenzione unità immobiliare<sup>116</sup></b>		
	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>117</sup>	<input type="checkbox"/> Medio <sup>118</sup> <input type="checkbox"/> Massimo <sup>119</sup>
<b>Classe energetica</b> Classe desunta dall'ACE		
<input type="checkbox"/> A+	<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C
<input type="checkbox"/> D	<input type="checkbox"/> E	<input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> G
<input checked="" type="checkbox"/> Non desumibile		
<input checked="" type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari		
alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.		
<b>Inquinamento</b>		
Atmosferico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente
Acustico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente
Elettromagnetico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente
Ambientale	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente
<b>Esposizione prevalente dell'immobile<sup>120</sup></b>		



	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>121</sup> <input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>122</sup> <input type="checkbox"/> Massimo <sup>123</sup>	
	<b>Luminosità dell'immobile<sup>124</sup></b>	
	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>125</sup> <input type="checkbox"/> Medio <sup>126</sup> <input type="checkbox"/> Massimo <sup>127</sup>	
	<b>Panoramicità dell'immobile<sup>128</sup></b>	
	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>129</sup> <input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>130</sup> <input type="checkbox"/> Massimo <sup>131</sup>	
	<b>Funzionalità dell'immobile<sup>132</sup></b>	
	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>133</sup> <input type="checkbox"/> Medio <sup>134</sup> <input type="checkbox"/> Massimo <sup>135</sup>	
	<b>Finiture dell'immobile<sup>136</sup></b>	
	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>137</sup> <input type="checkbox"/> Medio <sup>138</sup> <input type="checkbox"/> Massimo <sup>139</sup>	
	<b>Altro</b>	
	<b><u>3. Audit documentale e Due Diligence</u><sup>140</sup></b>	
	<b><i>3.1 Legittimità edilizia – urbanistica</i><sup>141</sup></b>	
	<b>Anno di costruzione / ristrutturazione totale</b>	
	<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricato successivo 01/09/1967	
	<input type="checkbox"/> Fabbricato anteriore 01/09/1967	
	<input type="checkbox"/> Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :	
	<input type="checkbox"/> Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :	
	<b>Titoli autorizzativi esaminati</b>	
	<input checked="" type="checkbox"/> Permesso di costruire 19/2006 del 12/06/2006	
	<input checked="" type="checkbox"/> DIA prot. 11358 del 28/10/20019	
	<input type="checkbox"/> Certificato Abitabilità	
	<input type="checkbox"/> Presente : nr del	
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	



Motivo assenza Fabbricato in corso di costruzione

Indicare la documentazione visionata Tutto quanto sopra elencato

Fonte documentazione visionata Ufficio tecnico comunale

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 09/06/2021

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico  Vigente  Adottato

Convenzione Urbanistica  No  Si

Cessioni diritti edificatori  No  Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici  No  Si

Vincoli ambientali  No  Si

Vincoli paesaggistici  No  Si

Altro

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Giordano Conter, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di

Brescia al n° 4627, con studio in Via Alcide De Gasperi n°1 Castel Mella (BS), Tel.

0302550249 e 3385841980, posta elettronica [geometra@giordanoconter.it](mailto:geometra@giordanoconter.it) – posta

certificata [giordano.conter@geopec.it](mailto:giordano.conter@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:

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

No, perché

Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : €

**Si specifica che l'immobile è in corso di costruzione e di conseguenza per la sua ultimazione è necessario provvedere alla richiesta di titolo autorizzativo che recepisca anche le normative in vigore al momento della richiesta. Il nuovo progetto potrà riproporre la soluzione originale ovvero nuova soluzione progettuale.**

### ***3.2 Rispondenza catastale<sup>142</sup>***

Immobile identificato in mappa al Foglio 9 Sezione NCT particella 179

Sub. 3 categoria F/3 Fabbricato in corso di costruzione

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 (gg/mm/aa) 23/04/2021



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **Geom. Giordano Conter**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4627, con studio in Via Alcide De Gasperi n°1 Castel Mella (BS), Tel. 0302550249 e 3385841980, posta elettronica [geometra@giordanoconter.it](mailto:geometra@giordanoconter.it) – posta certificata [giordano.conter@geopec.it](mailto:giordano.conter@geopec.it), in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia 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:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale €

### Note

L'immobile è in corso di costruzione, a lavori ultimati è obbligatorio provvedere alla variazione catastale finale.

### **3.3 Verifica della titolarità**<sup>143</sup>

#### **Inquadramento della titolarità**

- Tipo di atto : Compravendita

- Notaio : Dott. Francesco Lesandrelli

- Data atto : 30/03/2006

- Repertorio : 87946

- Raccolta : 26102

- Estremi Registrazione : Brescia 2 in data 06/04/2006 n 33580 serie 1T

- Estremi Trascrizione : Brescia in data 07/04/2006 Rg 18408 Rp 10508 e Rg 10409





Tipo di contratto	Comodato d'uso
€/anno	Gratuito
Rata	/
Durata in anni	15 rinnovabile di 4 anni
Scadenza contratto	03/04/2032 rinnovabile di 4 anni
Estremi registrazione	Brescia 1 in data 24/04/2017 al n. 800 serie 3

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

Si  No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa) 28/06/2021

#### **4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**<sup>144</sup>

È presente un contratto di comodato d'uso come sopra descritto.

L'immobile è in corso di costruzione e l'ingresso è in comune tra lotto 1, 2 e 3. Nel terminare le opere devono essere previsti passaggi di impianti tecnologici che permettano la realizzazione degli stessi sui lotti 2 e 3.

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

TRASCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 10508 Registro Generale 18408

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87946/26102 del 30/03/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



TRASCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 10509 Registro Generale 18409

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87946/26102 del 30/03/2006

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

ISCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 3981 Registro Generale 18410

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87947/26103 del 30/03/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

ISCRIZIONE del 10/02/2017 - Registro Particolare 856 Registro Generale 5533 - Pub-

blico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 495/2017 del 23/01/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE

derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 09/02/2021 - Registro Particolare 3216 Registro Generale 4983

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7859/2020 del 19/12/2020 -

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI





**LOTTO 3 di 4**

**1. Inquadramento dell'immobile**

**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>145</sup>**

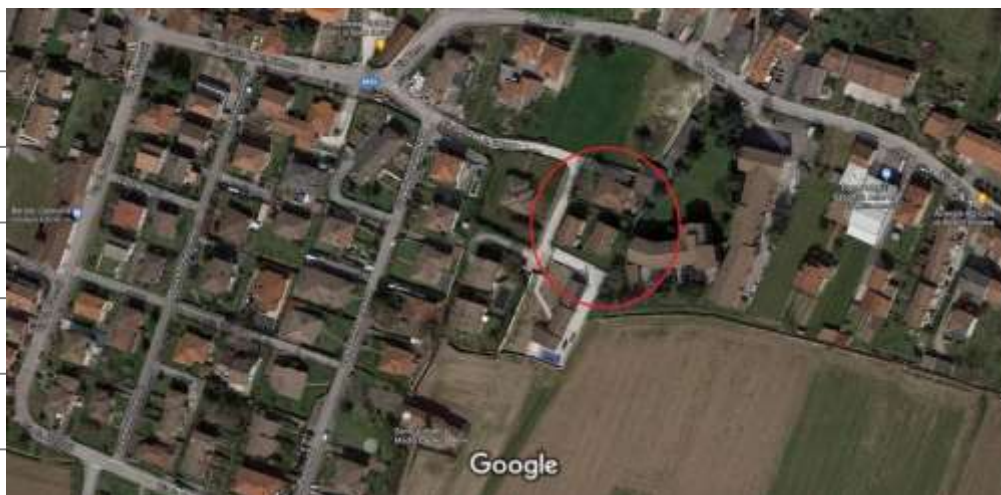
**Localizzazione<sup>146</sup>**

- Provincia : Brescia                       Comune : Capriano del Colle
- Frazione :                                       Località :
- Quartiere :                                       Via : Santa Maria Crocefissa di Rosa
- Civico n. : Sn

**Zona**

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

**Mappa geografica (google maps)**



**Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>147</sup>**

- Residenziale                       Direzionale<sup>148</sup>                       Commerciale
- Turistico – ricettivo                       Industriale                       Artigianale



Terziario<sup>149</sup>       Sportiva       Agricolo

### **Tipologia immobiliare<sup>150</sup>**

Terreno

Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione):

nuovo<sup>151</sup> (solo struttura)       ristrutturato<sup>152</sup>       seminuovo<sup>153</sup>

usato<sup>154</sup>       rudere<sup>155</sup>

Indicare se l'immobile è       indipendente       in condominio

### **Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>156</sup>**

fabbricato storico       fabbricato singolo       fabbricato in linea

fabbricato rurale       fabbricato a schiera       fabbricato bifamigliare

fabbricato tipico       fabbricato a corte

### **Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>157</sup>**

appartamento       appartamento (attico)       appartamento (loft)<sup>158</sup>

villa       villino       villetta a schiera

autorimessa (garage/box)       posto auto coperto (fabbricato)

posto auto coperto (tettoia)       posto auto scoperto

cantina (locale di sgombero)       altro in corso di costruzione

### **Caratteristiche generali dell'immobile**

*Descrizione sintetica* Trattasi di immobile residenziale in corso di costruzione ove è presente la sola struttura portante. Il progetto autorizzativo originario prevedeva la realizzazione di due appartamenti con autorimesse al piano interrato. L'accesso carraio risulta in comune con immobile identificato con il lotto 1 e 2 e anche le parti comuni sono da ultimare.



Struttura in elevazione: cemento armato

Solai : latero cemento

Copertura : tegole

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 : due fuori terra più interrato

Altro :

**Dimensione<sup>159</sup>**     Piccola                       Media                       Grande

**Caratteri domanda e offerta<sup>160</sup>**

Lato acquirente     Privato                       Società                       Cooperativa

Ente



Lato venditore     Privato     Società

Cooperativa     Ente

### Forma di mercato<sup>161</sup>

Concorrenza monopolistica<sup>162</sup>     Concorrenza monopolistica ristretta<sup>163</sup>

Oligopolio<sup>164</sup>     Monopolio<sup>165</sup>     Monopolio bilaterale<sup>166</sup>

### Filtering<sup>167</sup>

Assente     Up     Down

### Fase del mercato immobiliare<sup>168</sup>

Recupero<sup>169</sup>     Espansione<sup>170</sup>     Contrazione<sup>171</sup>     Recessione<sup>172</sup>

### Altro

## **2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

### DATO IMMOBILIARE<sup>173</sup>

Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.

### Descrizione sintetica dell'immobile<sup>174</sup>

Trattasi di immobile residenziale in corso di costruzione ove è presente la sola struttura portante. Il progetto autorizzativo originario prevedeva la realizzazione di due appartamenti con autorimesse al piano interrato. L'accesso carraio risulta in comune con immobile identificato con il lotto 1 e 2 e anche le parti comuni sono da ultimare.

### Identificazione catastale<sup>175</sup>

Comune Censuario

Tipologia Catasto     Terreni     Fabbricati

Foglio 9    Sezione NCT    Particella 179    Subalterno 4





**Caratteristiche qualitative****Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

Livello di piano<sup>181</sup> terra, primo e interrato

L'immobile è in corso di costruzione

Ascensore<sup>182</sup>  Presente  Assente  Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi<sup>183</sup>

W.c.  Lavabo  Bidet  Doccia

Doccia con idromassaggio  Vasca

Vasca con doccia  Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico  Vetustà del bagno (anni) \_\_\_\_\_

**Impianti in dotazione**

Riscaldamento  Assente  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

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) \_\_\_\_\_  Assente

Se presente indicare se

Totale  Parziale : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

Solare termico (produzione acqua calda)



	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Elettrico	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Idrraulico	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Antifurto	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Pannelli solari (fotovoltaico)		
	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Impianto geotermico	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Domotica	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
<b>Manutenzione fabbricato<sup>184</sup></b>		
	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>185</sup>	<input type="checkbox"/> Medio <sup>186</sup> <input type="checkbox"/> Massimo <sup>187</sup>
<b>Manutenzione unità immobiliare<sup>188</sup></b>		
	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>189</sup>	<input type="checkbox"/> Medio <sup>190</sup> <input type="checkbox"/> Massimo <sup>191</sup>
<b>Classe energetica</b> Classe desunta dall'ACE		
<input type="checkbox"/> A+	<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C
<input type="checkbox"/> D	<input type="checkbox"/> E	<input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> G
<input checked="" type="checkbox"/> Non desumibile		
<input checked="" type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari		
alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.		
<b>Inquinamento</b>		
Atmosferico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente
Acustico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente
Elettromagnetico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente
Ambientale	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente
<b>Esposizione prevalente dell'immobile<sup>192</sup></b>		



	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>193</sup> <input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>194</sup> <input type="checkbox"/> Massimo <sup>195</sup>	
	<b>Luminosità dell'immobile<sup>196</sup></b>	
	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>197</sup> <input type="checkbox"/> Medio <sup>198</sup> <input type="checkbox"/> Massimo <sup>199</sup>	
	<b>Panoramicità dell'immobile<sup>200</sup></b>	
	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>201</sup> <input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>202</sup> <input type="checkbox"/> Massimo <sup>203</sup>	
	<b>Funzionalità dell'immobile<sup>204</sup></b>	
	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>205</sup> <input type="checkbox"/> Medio <sup>206</sup> <input type="checkbox"/> Massimo <sup>207</sup>	
	<b>Finiture dell'immobile<sup>208</sup></b>	
	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>209</sup> <input type="checkbox"/> Medio <sup>210</sup> <input type="checkbox"/> Massimo <sup>211</sup>	
	<b>Altro</b>	
	<b><u>3. Audit documentale e Due Diligence</u><sup>212</sup></b>	
	<b><i>3.1 Legittimità edilizia – urbanistica</i><sup>213</sup></b>	
	<b>Anno di costruzione / ristrutturazione totale</b>	
	<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricato successivo 01/09/1967	
	<input type="checkbox"/> Fabbricato anteriore 01/09/1967	
	<input type="checkbox"/> Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :	
	<input type="checkbox"/> Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :	
	<b>Titoli autorizzativi esaminati</b>	
	<input checked="" type="checkbox"/> Permesso di costruire 10 del 16/05/2007	
	<input checked="" type="checkbox"/> DIA prot. 5331 del 03/06/2010	
	<input type="checkbox"/> Certificato Abitabilità	
	<input type="checkbox"/> Presente : nr del	
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	





Motivo assenza Fabbricato in corso di costruzione

Indicare la documentazione visionata Tutto quanto sopra elencato

Fonte documentazione visionata Ufficio tecnico comunale

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 09/06/2021

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico  Vigente  Adottato

Convenzione Urbanistica  No  Si

Cessioni diritti edificatori  No  Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici  No  Si

Vincoli ambientali  No  Si

Vincoli paesaggistici  No  Si

Altro

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Giordano Conter, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di

Brescia al n° 4627, con studio in Via Alcide De Gasperi n°1 Castel Mella (BS), Tel.

0302550249 e 3385841980, posta elettronica [geometra@giordanoconter.it](mailto:geometra@giordanoconter.it) – posta

certificata [giordano.conter@geopec.it](mailto:giordano.conter@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:

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

No, perché

Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : €

**Si specifica che l'immobile è in corso di costruzione e di conseguenza per la sua ultimazione è necessario provvedere alla richiesta di titolo autorizzativo che recepisca anche le normative in vigore al momento della richiesta. Il nuovo progetto potrà riproporre la soluzione originale ovvero nuova soluzione progettuale.**

### ***3.2 Rispondenza catastale<sup>214</sup>***

Immobile identificato in mappa al Foglio 9 Sezione NCT particella 179

Sub. 1 categoria F/1 Area Urbana

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 (gg/mm/aa) 23/04/2021



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **Geom. Giordano Conter**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4627, con studio in Via Alcide De Gasperi n°1 Castel Mella (BS), Tel. 0302550249 e 3385841980, posta elettronica [geometra@giordanoconter.it](mailto:geometra@giordanoconter.it) – posta certificata [giordano.conter@geopec.it](mailto:giordano.conter@geopec.it), in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia 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: è presente un immobile non rappresentato nella banca dati catastale, è necessario provvedere a tipo mappale e denuncia di accatastamento.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale pari a €. 3.500,00 per inserimento in mappa dell'immobile e denuncia di variazione in categoria F/3.

### Note

L'immobile è in corso di costruzione, a lavori ultimati è obbligatorio provvedere alla variazione catastale finale.

### **3.3 Verifica della titolarità** <sup>215</sup>

#### **Inquadramento della titolarità**

- Tipo di atto : Compravendita

- Notaio : Dott. Francesco Lesandrelli

- Data atto : 30/03/2006

- Repertorio : 87946

- Raccolta : 26102



- Estremi Registrazione : Brescia 2 in data 06/04/2006 n 33580 serie 1T

- Estremi Trascrizione : Brescia in data 07/04/2006 Rg 18408 Rp 10508 e Rg 10409

Rp 10509

**Titolo di provenienza**

- Tipo di atto : Compravendita

- Notaio : Dott. Francesco Lesandrelli - Data atto : 30/03/2006

- Repertorio : 87946 - Raccolta : 26102

- Estremi Registrazione : Brescia 2 in data 06/04/2006 n 33580 serie 1T

- Estremi Trascrizione : Brescia in data 07/04/2006 Rg 18408 Rp 10508 e Rg 10409

Rp 10509

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

Usufrutto  No  Si se Si indicare il nominativo \_\_\_\_\_

Nuda proprietà  No  Si se Si indicare il nominativo \_\_\_\_\_

**Condizioni limitanti**

Servitù  Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

da titolo :

apparenti:

Vincoli  No  Si se Si quali

Oneri  No  Si se Si quali

Pesi  No  Si se Si quali

Gravami  No  Si se Si quali

**Stato del possesso del bene alla data della valutazione**

Libero



Occupato

Tipo di contratto Comodato d'uso

€/anno Gratuito

Rata /

Durata in anni 15 rinnovabile di 4 anni

Scadenza contratto 03/04/2032 rinnovabile di 4 anni

Estremi registrazione Brescia 1 in data 24/04/2017 al n. 800 serie 3

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

Si  No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa) 28/06/2021

#### **4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**<sup>216</sup>

È presente un contratto di comodato d'uso come sopra descritto.

L'immobile è in corso di costruzione e l'ingresso è in comune tra lotto 1, 2 e 3. Nel terminare le opere devono essere previsti passaggi di impianti tecnologici che permettano la realizzazione degli stessi sui lotti 2 e 3.

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

TRASCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 10508 Registro Generale 18408

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87946/26102 del 30/03/2006



ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 10509 Registro Generale 18409

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87946/26102 del 30/03/2006

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

ISCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 3981 Registro Generale 18410

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87947/26103 del 30/03/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

ISCRIZIONE del 10/02/2017 - Registro Particolare 856 Registro Generale 5533 - Pub-

blico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 495/2017 del 23/01/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE

derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 09/02/2021 - Registro Particolare 3216 Registro Generale 4983

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7859/2020 del 19/12/2020 -

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



**LOTTO 4 di 4**

**1. Inquadramento dell'immobile**

**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>217</sup>**

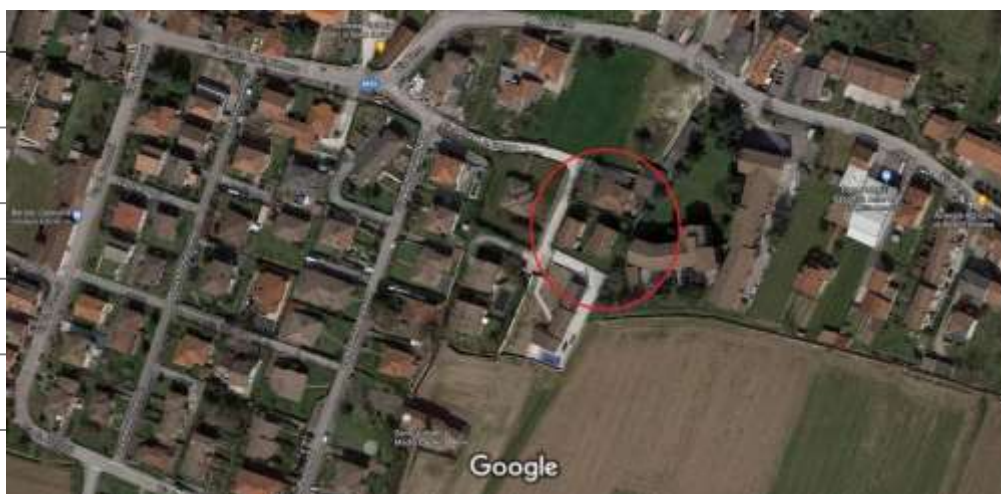
**Localizzazione<sup>218</sup>**

- Provincia : Brescia                       Comune : Capriano del Colle
- Frazione :                                       Località :
- Quartiere :                                       Via: Santa Maria Crocefissa di Rosa
- Civico n. :

**Zona**

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

**Mappa geografica (google maps)**



**Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>219</sup>**

- Residenziale                       Direzionale<sup>220</sup>                       Commerciale



Turistico – ricettivo       Industriale       Artigianale

Terziario<sup>221</sup>       Sportiva       Agricolo

### **Tipologia immobiliare<sup>222</sup>**

Terreno

Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione):

nuovo<sup>223</sup>       ristrutturato<sup>224</sup>       seminuovo<sup>225</sup>

usato<sup>226</sup>       rudere<sup>227</sup>

Indicare se l'immobile è       indipendente       in condominio

### **Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>228</sup>**

fabbricato storico       fabbricato singolo       fabbricato in linea

fabbricato rurale       fabbricato a schiera       fabbricato bifamigliare

fabbricato tipico       fabbricato a corte

### **Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>229</sup>**

appartamento       appartamento (attico)       appartamento (loft)<sup>230</sup>

villa       villino       villetta a schiera

autorimessa (garage/box)       posto auto coperto (fabbricato)

posto auto coperto (tettoia)       posto auto scoperto

cantina (locale di sgombero)       altro Terreno

### **Caratteristiche generali dell'immobile**

*Descrizione sintetica* Terreno con destinazione strada pubblica da ultimare e cedere gratuitamente al Comune di Capriano. Il comune, non avendo convenzioni in corso di validità, non è in grado di definire se le opere di ultimazione saranno a carico degli acquirenti degli immobile ovvero realizzati direttamente dal comune e tantomeno le





eventuali tempistiche.

**Dimensione**<sup>231</sup>     Piccola                       Media                       Grande

**Caratteri domanda e offerta**<sup>232</sup>

Lato acquirente     Privato                       Società                       Cooperativa

Ente

Lato venditore     Privato                       Società

Cooperativa                       Ente

**Forma di mercato**<sup>233</sup>

Concorrenza monopolistica<sup>234</sup>     Concorrenza monopolistica ristretta<sup>235</sup>

Oligopolio<sup>236</sup>                       Monopolio<sup>237</sup>                       Monopolio bilaterale<sup>238</sup>

**Filtering**<sup>239</sup>

Assente                       Up                       Down

**Fase del mercato immobiliare**<sup>240</sup>

Recupero<sup>241</sup>                       Espansione<sup>242</sup>                       Contrazione<sup>243</sup>                       Recessione<sup>244</sup>

**Altro**

**2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

**DATO IMMOBILIARE**<sup>245</sup>

Dovendo cedere gratuitamente al comune il terreno oggetto della presente, si ritiene il valore commerciale dello stesso nullo.

**Descrizione sintetica dell'immobile**<sup>246</sup>

Terreno con destinazione strada pubblica da ultimare e cedere gratuitamente al Comune di Capriano. Il comune, non avendo convenzioni in corso di validità, non è in





Superficie principale mq 100,00

**Superficie commerciale<sup>251</sup>** mq 100,00

**Manutenzione unità immobiliare<sup>252</sup>**

Minimo<sup>253</sup>  Medio<sup>254</sup>  Massimo<sup>255</sup>

### ***3.1 Rispondenza catastale<sup>256</sup>***

Immobile identificato in mappa al Foglio 9 particella 190 Qualità seminativo irriguo

superficie 01 are (100 mq) classe 1 Reddito Domenicale €. 0,77 Reddito Agrario €.

0,98

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 (gg/mm/aa) 23/04/2021

### **DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

Il sottoscritto **Geom. Giordano Conter**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia

di Brescia al n° 4627, con studio in Via Alcide De Gasperi n°1 Castel Mella (BS), Tel.

0302550249 e 3385841980, posta elettronica [geometra@giordanoconter.it](mailto:geometra@giordanoconter.it) – posta

certificata [giordano.conter@geopec.it](mailto:giordano.conter@geopec.it), in qualità di esperto valutatore incaricato dal



Tribunale di Brescia 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 se-  
guenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica ca-  
tastale €

**Note**

**3.2 Verifica della titolarità**<sup>257</sup>

**Inquadramento della titolarità**

- Tipo di atto : Compravendita

- Notaio : Dott. Francesco Lesandrelli - Data atto : 30/03/2006

- Repertorio : 87946 - Raccolta : 26102

- Estremi Registrazione : Brescia 2 in data 06/04/2006 n 33580 serie 1T

- Estremi Trascrizione : Brescia in data 07/04/2006 Rg 18408 Rp 10508 e Rg 10409  
Rp 10509

**Titolo di provenienza**

- Tipo di atto : Compravendita

- Notaio : Dott. Francesco Lesandrelli - Data atto : 30/03/2006

- Repertorio : 87946 - Raccolta : 26102

- Estremi Registrazione : Brescia 2 in data 06/04/2006 n 33580 serie 1T

- Estremi Trascrizione : Brescia in data 07/04/2006 Rg 18408 Rp 10508 e Rg 10409



Rp 10509

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

Usufrutto     No     Si se Si indicare il nominativo \_\_\_\_\_

Nuda proprietà     No     Si se Si indicare il nominativo \_\_\_\_\_

**Condizioni limitanti**

Servitù     Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

da titolo :

apparenti: si presume il passaggio impianti tecnologici, la stessa è porzione di strada pubblica

Vincoli     No     Si se Si quali

Oneri     No     Si se Si quali

Pesi     No     Si se Si quali

Gravami     No     Si se Si quali

**Stato del possesso del bene alla data della valutazione**

Libero

Occupato STRADA AD USO PUBBLICO

Tipo di contratto

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione



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

Sì  No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa) 22/06/2021

#### **4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**<sup>258</sup>

Terreno con destinazione strada pubblica da ultimare e cedere gratuitamente al Comune di Capriano. Il comune, non avendo convenzioni in corso di validità, non è in grado di definire se le opere di ultimazione saranno a carico degli acquirenti degli immobile ovvero realizzati direttamente dal comune e tantomeno le eventuali tempistiche.

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

TRASCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 10508 Registro Generale 18408

- Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87946/26102 del

30/03/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 10509 Registro Generale 18409

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87946/26102 del 30/03/2006

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

ISCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 3981 Registro Generale 18410 -



Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 87947/26103 del 30/03/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

ISCRIZIONE del 10/02/2017 - Registro Particolare 856 Registro Generale 5533 (sulla relazione notarile viene riportato erroneamente il numero 5537) Pubblico ufficiale

TRIBUNALE Repertorio 495/2017 del 23/01/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 09/02/2021 - Registro Particolare 3216 Registro Generale 4983

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7859/2020 del 19/12/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



## **COMUNE A TUTTI I LOTTI**

### **6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.**

- in data **14/04/2021**, mediante posta elettronica certificata, viene nominato CTU, per l'esecuzione immobiliare in oggetto;

- in data **23/04/2021**, accetta l'incarico conferito e presta giuramento;

- l'incarico prevede la redazione di stima degli immobili pignorati ai sensi del "Art.

173 bis Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" Legge 80 del 14

maggio 2005; avendo fissato l'udienza di comparizione delle parti in data

**06/10/2021**, la relazione peritale CTU deve essere depositata 30 giorni prima e quindi entro il **06/09/2021**;

- esegue visure catastali e ipotecarie attraverso il canale telematico Sister;

- in data **23/04/2021**, richiede ed ottiene copia dell'atto di provenienza degli immobili oggetto della presente;

- in data **27/04/2021** richiede accesso agli atti e certificato di destinazione urbanistica al Comune di Capriano del Colle (BS);

- in data **14/05/2021** si reca presso gli immobili unitamente al custode per eseguire il sopralluogo degli stessi ma non avendo ancora reperito i titoli concessogli degli immobili non è possibile verificare la conformità degli stessi;

- in data **09/06/2021**, si reca nel Comune di Capriano del Colle presso l'ufficio tecnico ed effettua l'accesso agli atti duplicando i titoli autorizzativi degli immobili;

- in data **22/06/2021** richiede ricerca all'Agenzia delle Entrate Ufficio di BRESCIA (BS) contratti di locazione ed preliminari di vendita;

- in data **08/07/2021**, unitamente al custode, esegue un secondo sopralluogo





indispensabile per la verifica urbanistica degli immobili;

- Termina l'incarico con la consegna della relazione fornendo copia alla parti.

## **7. Analisi estimativa**

### **Utilizzo della valutazione**

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

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

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

### **Basi del valore**

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

*"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore,*



*essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

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

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

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

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

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

*"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di*



commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”

**Assunzioni limitative**

Nessuna

**Condizioni limitative**

Nessuna

**Verifica del migliore e più conveniente uso <sup>259</sup> (HBU\_ Highest and Best Use )**

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

Si

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

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

**di valutazione**

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

Metodo del confronto

MCA<sup>260</sup> con nr. 3 comparabili

Sistema di Stima<sup>261</sup>

MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili

Sistema di ripartizione<sup>262</sup>

Analisi di regressione<sup>263</sup> semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

Altro \_\_\_\_\_

Finanziario<sup>264</sup>



Capitalizzazione diretta<sup>265</sup>

Capitalizzazione finanziaria<sup>266</sup>

Analisi del flusso di cassa scontato<sup>267</sup>

Dei costi<sup>268</sup>

## **8. Riepilogo dei valori di stima**

### **LOTTO 1 / 4**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 9 Sezione NCT Mappale

179 Subalterno 5 categoria A/2 Classe 6 consistenza 9 Vani rendita € 743,70, Subal-

terno 6 categoria C/6 Classe 2 consistenza 114 mq rendita € 182,52, il più probabile

**valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 373.000,00 (euro trecentosettantemila/00)**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 317.000,00 (euro trecentodiciasettemila/00).**

Sono ricompresi nel valore suddetto anche dei corti comuni quale sub. 7.

### **LOTTO 2 / 4**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 9 Sezione NCT Mappale

179 Subalterno 3 - cat. F/3 (immobile in corso di costruzione)

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 270.000,00 (euro duecentosettantamila/00).**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 243.000,00 (euro duecentoquarantatremila/00).**

Sono ricompresi nel valore suddetto anche dei corti comuni quale sub. 7.



### LOTTO 3 / 4

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 9 Sezione NCT Mappale

179 Subalterno 4 - cat. F/1 (area urbana)

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€.**

**225.000,00 (euro duecentoventicinquemila/00).**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base

d'asta, viene quantificato in **€. 202.500,00 (euro duecentoduemilacinque-**

**cento/00).**

Sono ricompresi nel valore suddetto anche del corti comuni quale sub. 7.

### LOTTO 4 / 4

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 9 particella 190 Qualità

seminativo irriguo superficie 01 are (100 mq) reddito domenicale €. 0,77 e reddito

agrario €. 0,98, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato

in **€ 0,00** diconsì Euro zero/00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base

d'asta, viene quantificato in **€ 0,00** diconsì Euro zero/00

## **9. Dichiarazione di rispondenza**

Il sottoscritto **Geom. Giordano Conter**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia

di Brescia al n° 4627, con studio in Via Alcide De Gasperi n°1 Castel Mella (BS), Tel.

3385841980, posta elettronica [geometra@giordanoconter.it](mailto:geometra@giordanoconter.it) – posta certificata [giordano.conter@geopec.it](mailto:giordano.conter@geopec.it), in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione

2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa



ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

**DICHIARA**

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



Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 10/07/2021

**10. Elenco documentazione da allegare al rapporto di valutazione**

- Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato ed in condizioni di vendita forzata
- Elaborati fotografici degli esterni e interni
- Estratto mappa catastale
- Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili
- Scheda catastale e Visura storica per immobile
- Ispezioni telematiche
- Copia titoli autorizzativi e agibilità / abitabilità
- Estratti strumenti urbanistici
- Estratto CDU – Certificato Destinazione Urbanistica
- Copia atto di provenienza
- Attestazione Agenzie Entrate comprovante l'assenza/presenza di contratti di locazione



## **Note di riferimento**

<sup>1</sup> *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.

<sup>2</sup> *Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*

<sup>3</sup> *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

<sup>4</sup> *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

<sup>5</sup> *Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.*

<sup>6</sup> *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

<sup>7</sup> *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

<sup>8</sup> *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.*

<sup>9</sup> *Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.*

<sup>10</sup> *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

<sup>11</sup> *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.*

<sup>12</sup> *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*

<sup>13</sup> *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*

<sup>14</sup> *Loft: può essere anche un attico.*

<sup>15</sup> *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.*

<sup>16</sup> *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.*

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

<sup>18</sup> *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.

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 superficiale (ni) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario ( o marginale ) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario ( o marginale ) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente:  $n = p_i : p_1$

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

37 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).



<sup>38</sup> 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.

<sup>39</sup> Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

<sup>40</sup> 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).

<sup>41</sup> 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.

<sup>42</sup> Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresaintonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).

<sup>43</sup> 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.

<sup>44</sup> 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).

<sup>45</sup> Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

<sup>46</sup> Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

<sup>47</sup> 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.

<sup>48</sup> Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>49</sup> 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.

<sup>50</sup> 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.

<sup>51</sup> Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

<sup>52</sup> Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>53</sup> 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.

<sup>54</sup> 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.

<sup>55</sup> Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

<sup>56</sup> 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).

<sup>57</sup> 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.

<sup>58</sup> 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.

<sup>59</sup> Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.



<sup>60</sup> *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).*

<sup>61</sup> *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.*

<sup>62</sup> *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.*

<sup>63</sup> *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

<sup>64</sup> *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).*

<sup>65</sup> *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.*

<sup>66</sup> *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.*

<sup>67</sup> *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

<sup>68</sup> *Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto*

<sup>69</sup> *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.*

<sup>70</sup> *Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.*

<sup>71</sup> *Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:*

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

<sup>72</sup> *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.*

<sup>73</sup> *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.

<sup>74</sup> Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.

<sup>75</sup> Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

<sup>76</sup> Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

<sup>77</sup> Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.

<sup>78</sup> Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

<sup>79</sup> Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

<sup>80</sup> 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.

<sup>81</sup> Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

<sup>82</sup> Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

<sup>83</sup> 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.

<sup>84</sup> Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

<sup>85</sup> Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliare.

<sup>86</sup> Loft: può essere anche un attico.

<sup>87</sup> 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.

<sup>88</sup> 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.

<sup>89</sup> Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

<sup>90</sup> 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.

<sup>19</sup> 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.

<sup>20</sup> 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.

<sup>91</sup> 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.

<sup>92</sup> 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.

<sup>93</sup> **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.

<sup>94</sup> **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.

<sup>95</sup> **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.

<sup>96</sup> **Fase del mercato immobiliare:** è riferita all'andamento ciclico del mercato.

<sup>97</sup> **Recupero:** i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

<sup>98</sup> **Espansione:** i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

<sup>99</sup> **Contrazione:** i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

<sup>100</sup> **Recessione:** i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

<sup>101</sup> **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.

<sup>102</sup> **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.

<sup>103</sup> **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.

<sup>104</sup> **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.

<sup>105</sup> **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

<sup>106</sup> **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.

<sup>107</sup> **Rapporto mercantile superficiale (ni):** riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale)  $p_i$  di una superficie secondaria generica  $x_i$  (con  $i=2,3,\dots,k$ ) e il prezzo unitario (o marginale)  $p_1$  della superficie principale  $x_1$  nel modo seguente:  $n = p_i : p_1$

<sup>108</sup> **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:  $S_1 + \sum n \cdot S_i$

<sup>109</sup> **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).

<sup>110</sup> **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.

<sup>111</sup> **Servizi:** indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

<sup>112</sup> **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).

<sup>113</sup> **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.



114 *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).*

115 *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.*

116 *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 deterioramento 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).*

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

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

119 *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.*

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

121 *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.*

122 *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.*

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

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

125 *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.*

126 *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.*

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

128 *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).*

129 *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.*

130 *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.*

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

132 *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).*

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 *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).*



137 *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.*

138 *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.*

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

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

141 *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.*

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

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

- *La provenienza e titolarità ( rogito notarile, successione ecc.)*

- *La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive)*

- *La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati)*

- *Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio)*

- *Eventuali controversie in atto.*

144 *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.*

145 *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.*

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

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

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

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



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

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

152 *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.*

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

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

155 *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.*

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

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

158 *Loft: può essere anche un attico.*

159 *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.*

160 *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.*

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

162 *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.*

163 *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.*

164 *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.*

165 *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.*

166 *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.*

167 *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.*





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

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

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

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

172 Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

173 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.

174 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.

175 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.

176 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.

177 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

178 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.

179 Rapporto mercantile superficioro( ni) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario ( o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario ( o marginale ) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente:  $n = p_i : p_1$

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

181 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).

182 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.

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

184 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).

185 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.

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

187 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.

188 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).



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

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

191 *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.*

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

193 *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.*

194 *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.*

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

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

197 *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.*

198 *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.*

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

200 *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).*

201 *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.*

202 *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.*

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

204 *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).*

205 *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.*

206 *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.*

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

208 *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).*

209 *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.*

210 *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.*

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

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

213 *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)*



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche</li> <li>- Analisi della documentazione ante' 67</li> <li>- Verifica delle tavole progettuali</li> <li>- Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali</li> </ul> <p>Le verifiche effettuate si possono concludere con l'attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.</p>	
	<p>214 <i>Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.</i></p>	
	<p>215 <i>Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La provenienza e titolarità ( rogito notarile, successione ecc.)</li> <li>- La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive)</li> <li>- La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati)</li> <li>- 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)</li> <li>- Eventuali controversie in atto.</li> </ul>	
	<p>216 <i>A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;</li> <li>- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;</li> <li>- vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali;</li> <li>- domande giudiziali che possono essere di pregiudizio degli acquirenti da distinguersi in: <ul style="list-style-type: none"> <li>- dirette ad incidere sull'atto di provenienza (nullità, annullamento, dichiarazione di simulazione ecc.),</li> <li>- che esprimono qualche pretesa all' immobile (rispetto delle distanze, costituzione di servitù ecc.),</li> <li>- atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato;</li> </ul> </li> <li>- oneri condominiali relativi a spese condominiali non pagate per prestazioni maturate dopo l'acquisto;</li> <li>- fondi patrimoniali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale;</li> <li>- altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) rilevabili dagli atti di provenienza.</li> </ul>	
	<p>217 <i>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:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- localizzazione;</li> <li>- destinazione;</li> <li>- tipologia immobiliare;</li> <li>- tipologia edilizia;</li> <li>- dimensione;</li> <li>- caratteri della domanda e dell'offerta;</li> <li>- forma di mercato;</li> <li>- filtering;</li> <li>- fase del mercato immobiliare.</li> </ul>	
	<p>218 <i>Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.</i></p>	
	<p>219 <i>Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.</i></p>	
	<p>220 <i>Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.</i></p>	
	<p>221 <i>Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.</i></p>	
	<p>222 <i>Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.</i></p>	
	<p>223 <i>Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.</i></p>	
	<p>224 <i>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.</i></p>	
	<p>225 <i>Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.</i></p>	
	<p>226 <i>Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.</i></p>	
	<p>227 <i>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 edili necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.</i></p>	





<sup>246</sup> *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.*

<sup>247</sup> *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.*

<sup>248</sup> *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.*

<sup>249</sup> *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*

<sup>250</sup> *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.*

<sup>251</sup> *Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie Si, in ragione dei rapporti mercantili (n). La superficie commerciale viene così calcolata: S1 + Σ n . Si*

<sup>252</sup> *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 deterioramento 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).*

<sup>253</sup> *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

<sup>254</sup> *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

<sup>255</sup> *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.*

<sup>256</sup> *Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.*

<sup>257</sup> *Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:*

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

<sup>258</sup> *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.

<sup>259</sup> *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.

<sup>260</sup> 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.

<sup>261</sup> 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.).

<sup>262</sup> 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.

<sup>263</sup> 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.

<sup>264</sup> 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.

<sup>265</sup> 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.

<sup>266</sup> 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.

<sup>267</sup> 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.

<sup>268</sup> 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.

