

# ***RAPPORTO DI VALUTAZIONE***

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

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**Esecuzione Immobiliare n. 528/2022**

Riunita alla procedura n. \_\_\_\_/\_\_\_\_

Giudice delegato:

**Dott. Alessandro Pernigotto**

## **Anagrafica**

Creditore procedente

Rappresentato dagli Avvocati

Esecutato

Esperto incaricato

**Geom. Dott. ALBERTO TOGNI**

Via Badazzole n.16 – Montichiari (Bs)

c.f.: TGN LRT 65D09 F471R

Tel/fax 0309962537

e-Mail: [a.togni@studiotogni.it](mailto:a.togni@studiotogni.it)

Pec: [alberto.togni@geopec.it](mailto:alberto.togni@geopec.it)



Iscritto all'Albo/Ordine di Brescia nr. 3714

Timbro e firma **Date**

|                                                          |            |
|----------------------------------------------------------|------------|
| Nomina dell'esperto :                                    | 12/01/2023 |
| Conferimento d'incarico di stima e giuramento:           | 31/01/2023 |
| Data della consegna del rapporto di valutazione:         | 12/06/2023 |
| Udienza per la determinazione della modalità di vendita: | 12/07/2023 |

**Identificazione dei lotti****LOTTO NR. 1 di 1****Comune di Calcinato (Bs), contraddistinto alla sez. urbana NCT, fg.34:****- particella 20, sub.12, via XX Settembre, piano T-1-2, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 4,5, Rendita Catastale Euro 162,68.****Descrizione sintetica**

Il complesso edilizio a destinazione residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di relazione è situato in zona semicentrale del paese, nelle vicinanze della Piazza e del Palazzo Municipale.

Trattasi di edificio originariamente edificato in periodo antecedente al 1967 e oggetto ad interventi edilizi di manutenzione avvenuti in tempi diversi, gli ultimi lavori eseguiti riguardano il tetto dell'abitazione e opere interne con provvedimenti edilizi nel 2014.

Il fabbricato, che ospita più unità immobiliari, presenta una forma planimetrica semplice a base rettangolare con ampia corte comune interna ad altre U.I. e si sviluppa su due piani fuori terra la parte abitative e un piano fuori terra gli accessori in corpo staccato.

L'abitazione in esame è ubicata al piano primo, accessibile attraverso portico con scala al piano terra gravato da servitù di passaggio e loggia comune al piano primo con unità immobiliari di altra proprietà, mentre gli ambienti accessori al piano terra hanno accesso direttamente dal cortile comune con unità immobiliari di altra proprietà.

Costituiscono parti comuni con unità immobiliari di altra proprietà il cortile e la loggia al primo piano.

Le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate, finestre e portefinestre sono in alluminio con tapparelle in legno.

Il cortile esterno comune di accesso carraio e spazio di manovra si presenta pavimentato in battuto di cls., la loggia è pavimentata in gres porcellanato, la scala è rivestita in granito.



**L'alloggio al piano primo individuato con la particella n. 20, sub. n.12, fg. n.34**, oggetto di stima, è accessibile attraverso portico e scala al piano terra gravati da servitù di passaggio a favore di unità immobiliari di altra proprietà ed è costituito da soggiorno/cucina, bagno, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio, balcone e scaletta interna in legno che collega con il sottotetto composto da unico ambiente mansardato in legno con altezze ridotte, dotato di finestra e abbaini a raso e due ripostigli, dei quali uno attrezzato a bagno.

**All'appartamento è pertinenza una cantina in muratura avente copertura con presunta presenza di amianto e un box auto in lamiera, facenti parte di un piccolo corpo di fabbrica in corpo scattato dall'abitazione, censiti in catasto sulla medesima scheda al fg. n.34, particella n.20, subalterno n.12.**

### Ubicazione

Comune di Calcinato (BS), via XX Settembre n.188 (ingresso carraio e pedonale comuni).

### Identificativi catastali

Sezione urbana NCT Fg. 34 - particella 20 - sub. 12 - categoria A/4 - classe 5 - consistenza vani 4,5 - rendita catastale Euro 162,68 – via XX Settembre – piano T-1-2;

### Quota di proprietà

Proprietà per 1/2 [redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted]  
[redacted] Dall'estratto di matrimonio risulta la separazione giudiziale come da sentenza del tribunale di [redacted] del 27/01/2022 passata in giudicato il 01/09/2022.

Proprietà per 1/2 [redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted]  
[redacted] Dall'estratto di matrimonio risulta la separazione giudiziale come da sentenza del tribunale di [redacted] del 27/01/2022 passata in giudicato il 01/09/2022.

### Più probabile valore in libero mercato

Valore Intero:

€ 134.200,00 (Centotrentaquattromiladuecento/00), (di cui appartamento €.127.000,00 e rip./box auto PT €. 7.200,00).

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

Valore Intero:

€ 120.700,00 (Centoventimilasettecento/00), (di cui appartamento €.114.300,00 e rip./boz auto PT €.6.400,00).

### “Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile appartiene ad un più ampio edificio, posizionato in zona residenziale semicentrale, la sua posizione è sicuramente un fattore che incide positivamente sul valore da attribuire all'immobile, data la presenza nelle vicinanze di parcheggi, spazi pubblici, servizi vari. Inoltre, dal sopralluogo effettuato, si è potuto visionare lo stato di conservazione e manutenzione, l'immobile risulta abitato dal Sig. [redacted] con figli, nipote e convivente.

L'alloggio presenta una distribuzione razionale degli ambienti e, visto il contesto nel quale è inserito, si possono rilevare alcune caratteristiche, fra cui, l'esposizione, la visibilità e la presenza di parcheggi, requisiti sempre appetibili.

Il complesso presenta coerente composizione dei volumi e aspetto piacevole, assenza di vizi costruttivi, posizione tranquilla con comoda viabilità di collegamento.



### Audit documentale e Due Diligence

|                       |                                                                    |                |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------|
| Conformità edilizia   | <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No | vedi pagina 15 |
| Conformità catastale  | <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No | vedi pagina 17 |
| Conformità titolarità | <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No | vedi pagina 18 |

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

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

### Limitazioni

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

### Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Gli immobili oggetto di relazione risultano intestati per la quota di 1/2 ciascuno, ai Sig.ri \_\_\_\_\_, liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità desunte dal certificato notarile redatto in data 28/12/2022 dal dott. Candore Carmelo notaio in Arcisate (VA):

- Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del territorio di Brescia in data 09/06/2006 ai numeri 30932/6781 per Euro 240.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 120.000,00 a favore di \_\_\_\_\_
- Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Brescia in data 25/11/2022 ai numeri 54693/36894 a favore di \_\_\_\_\_

#### EVENTUALI OSSERVAZIONI

Si precisa che la particella 20 sub.12 deriva per variazione identificativi per allineamento mappe del 22/06/2004 pratica n. BS0208451 della particella 4762 sub.12.



## Indice

|     |                                                                         |    |
|-----|-------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | Inquadramento dell'immobile .....                                       | 6  |
| 2.  | Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....          | 10 |
| 3.  | Audit Documentale e Due Diligence.....                                  | 15 |
| 3.1 | Legittimità edilizia – urbanistica .....                                | 15 |
| 3.2 | Rispondenza catastale.....                                              | 17 |
| 3.3 | Verifica della titolarità.....                                          | 18 |
| 4.  | Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....                | 20 |
| 5.  | Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....         | 20 |
| 6.  | Fasi-accertamenti e date delle indagini.....                            | 21 |
| 7.  | Analisi estimativa .....                                                | 22 |
| 8.  | Riepilogo dei valori di stima .....                                     | 23 |
| 9.  | Dichiarazione di rispondenza .....                                      | 24 |
| 10. | Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione..... | 25 |
| 11. | Bibliografia.....                                                       | 26 |



## 1. Inquadramento dell'immobile

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

#### Localizzazione<sup>2</sup>

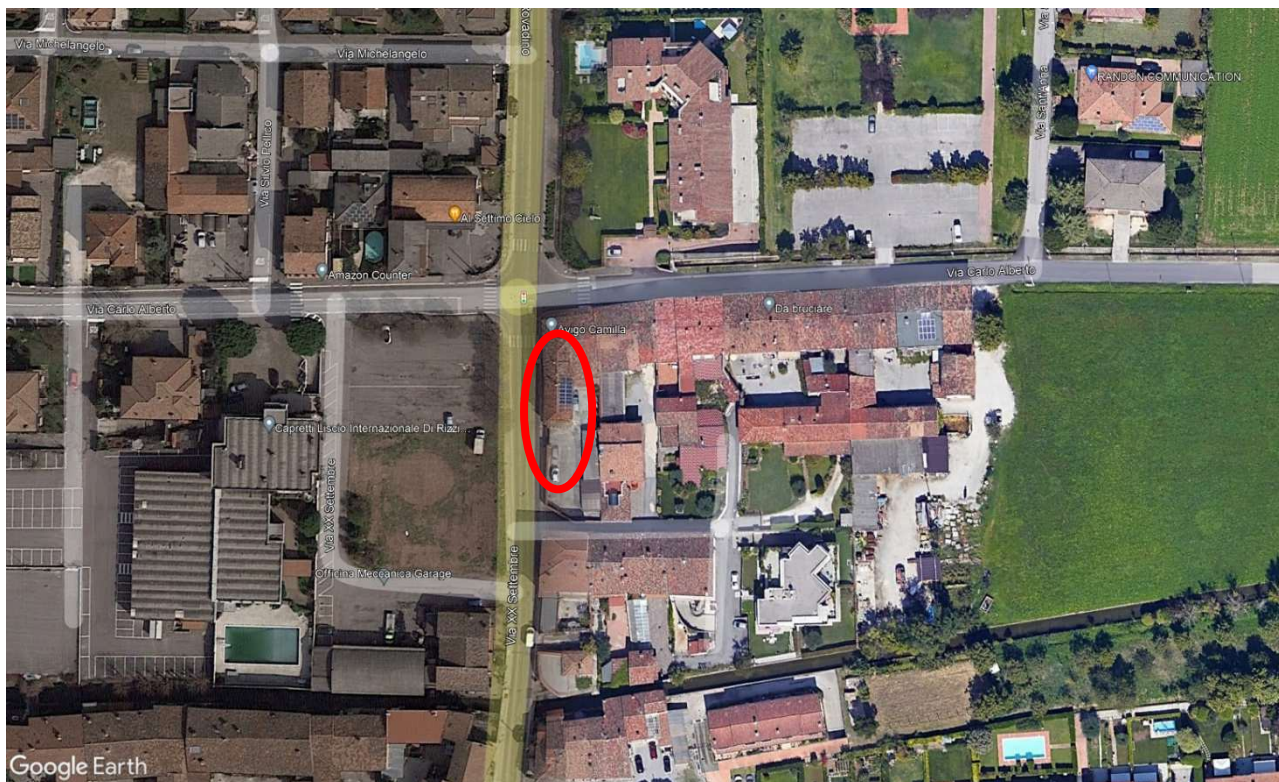
Provincia: BRESCIA  
Comune: CALCINATO  
Frazione: -----  
Località: -----  
Quartiere: -----  
Via/Piazza (catastale): VIA XX SETTEMBRE  
Civico n.:  
Via (toponomastica): VIA XX SETTEMBRE  
Civico n.: 188

#### Zona

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

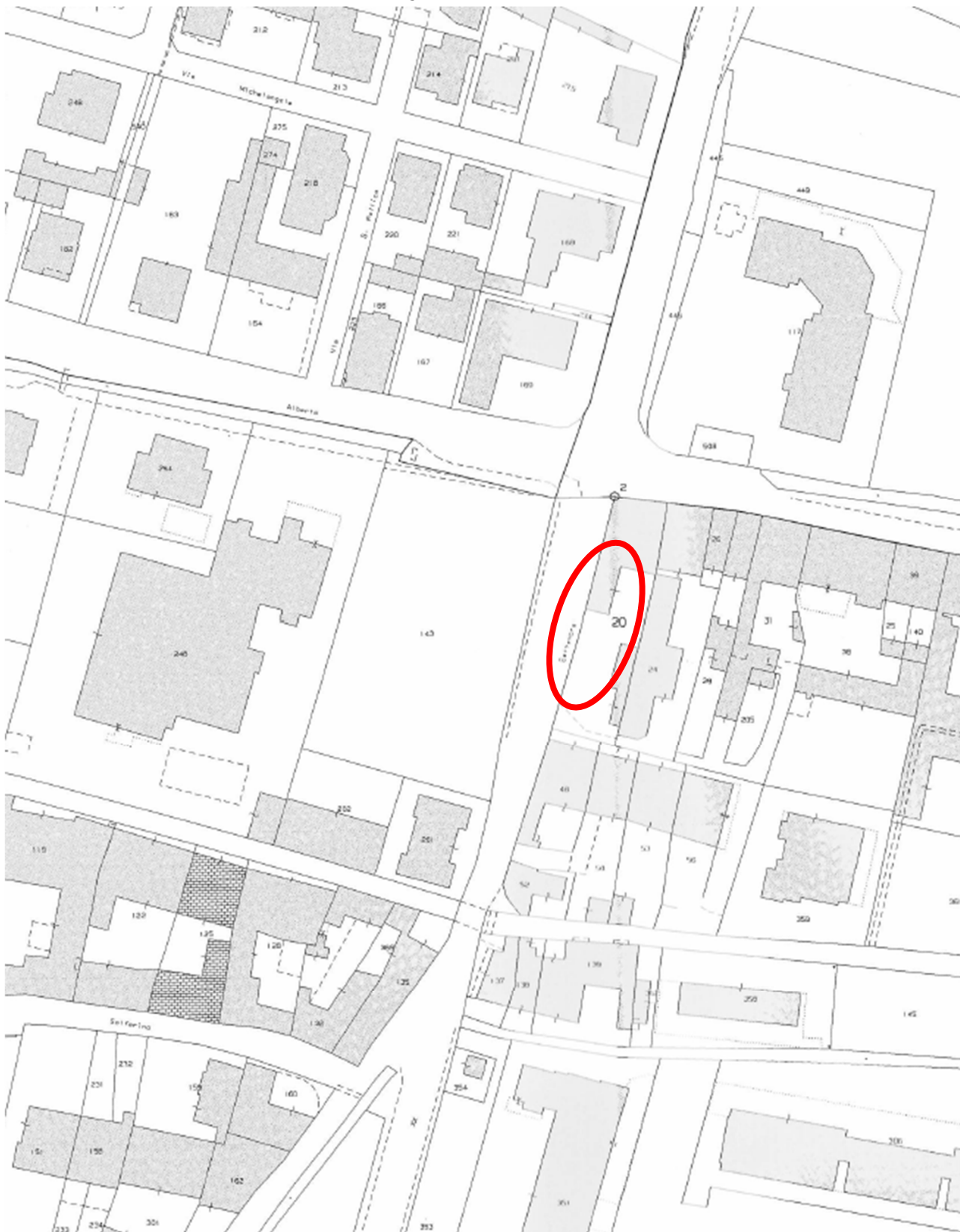
#### Mappa geografica

##### Vista aerofotografica





Fonte delle informazioni catastali: SISTER Agenzi Entrate – Catasto –



**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 (box PT)
- ☐ posto auto coperto (fabbricato)
- ☐ posto auto coperto (tettoia)
- ☐ posto auto scoperto
- ☒ cantina (PT)
- ☐ altro





**Caratteristiche generali dell'immobile***Descrizione sintetica*

|                          |                                                          |
|--------------------------|----------------------------------------------------------|
| Struttura in elevazione  | : muratura                                               |
| Solai                    | : laterocemento                                          |
| Copertura                | : a falde, manto in coppi                                |
| Murature perimetrali     | : muratura                                               |
| Coibentazioni/Isolamenti | : standard                                               |
| Divisori tra unità       | : muratura                                               |
| Infissi esterni          | : serramenti in alluminio con tapparelle in legno        |
| Infissi interni          | : portoncino di accesso all'unità, tipo blindato         |
| Pavimenti e rivestimenti | : scala esterna in granito, pavimenti e riv. in ceramica |
| Impianto riscaldamento   | : autonomo                                               |
| Impianto sanitario       | : autonomo                                               |
| Impianto gas             | : non visionato                                          |
| Impianto elettrico       | : tradizionale                                           |
| Impianto climatizzazione | : presente parziale                                      |
| Altri impianti           | : non presenti                                           |
| Allaccio fognatura       | : esistente                                              |
| Fonti rinnovabili        | : fotovoltaico kw.3,5                                    |
| Finiture esterne         | : rasatura al civile                                     |
| N. totale piani          | : 2                                                      |
| 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

**Forma di mercato<sup>17</sup>**

- ☐ Concorrenza monopolistica<sup>18</sup>
- ☒ Concorrenza monopolistica ristretta<sup>19</sup>
- ☐ Oligopolio<sup>20</sup>
- ☐ Monopolio<sup>21</sup>
- ☐ Monopolio bilaterale<sup>22</sup>

**Filtering<sup>23</sup>**

- ☒ Assente
- ☐ Up
- ☐ Down

**Fase del mercato immobiliare<sup>24</sup>**

- ☐ Recupero<sup>25</sup>
- ☐ Espansione<sup>26</sup>
- ☐ Contrazione<sup>27</sup>
- ☒ Recessione<sup>28</sup>

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

**DATO IMMOBILIARE<sup>29</sup>**

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito<sup>30</sup>**

L'immobile oggetto di stima è un appartamento posto al piano primo composto da soggiorno/cucina, due camere da letto, disimpegno, ripostiglio, bagno, balcone e scaletta interna in legno che collega con il sottotetto composto da unico ambiente mansardato in legno con altezze ridotte, dotato di finestra e abbaini a raso e due ripostogli, dei quali uno attrezzato a bagno. L'appartamento è accessibile attraverso portico e scala al piano terra gravati da servitù di passaggio a favore di unità immobiliari di altra proprietà.

All'appartamento è pertinenza una cantina in muratura avente copertura con presunta presenza di amianto e un box auto in lamiera, facenti parte di un piccolo corpo di fabbrica in corpo scattato dall'abitazione.

**Identificazione catastale<sup>31</sup>**

Comune Censuario

CACINATO

Tipologia Catasto

☐ Terreni

☒ Fabbricati

Identificativo

☒ Sezione NCT

☒ Foglio 34

☒ Particella 20

☒ Subalterno 12



**Confini**

Indicare i confini catastali

Fig.34, particella 20, sub. 12 (A/4) – abitazione P1

- ☒ Nord – particella 20 (unità di altra proprietà)  
☒ Sud – vuoto su corte comune particella 20  
☒ Est – particella 20 loggia comune e vuoto su corte comune  
☒ Ovest – vuoto su strada via XX Settembre

Fig.34, particella 20, sub. 12 (A/4) – accessori PT (cantina e box auto)

- ☒ Nord – particella 20 (unità di altra proprietà)  
☒ Sud – particella 20 (unità di altra proprietà e corte comune)  
☒ Est – particella 24  
☒ Ovest – particella 20 (corte comune)

**Consistenza**

Rilievo:

- ☒ Interno ed esterno  
☐ Solo esterno

- ☒ Diretto in loco

Collaboratore:

Desunto graficamente da:

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

Data del sopralluogo:

08/02/2023

**Criterio di misurazione**

- ☒ SEL<sup>32</sup> - Superficie Esterna Lorda  
☐ SIL<sup>33</sup> - Superficie Interna Lorda  
☐ SIN<sup>34</sup> - Superficie Interna Netta

**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale circa                      m<sup>2</sup>                      81,44

Superfici secondarie

Indice mercantile<sup>35</sup>

|                                             |                |             |        |
|---------------------------------------------|----------------|-------------|--------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Balcone | m <sup>2</sup> | 18,72       | 30%    |
| <input type="checkbox"/> Terrazza           | m <sup>2</sup> | _____, ____ | ____ % |
| <input type="checkbox"/> Veranda            | m <sup>2</sup> | _____, ____ | ____ % |



|                                                                         |                |           |        |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------|--------|
| <input type="checkbox"/> Soffitta <sup>36</sup>                         | m <sup>2</sup> | ____,____ | ____ % |
| <input type="checkbox"/> Mansarda <sup>37</sup>                         | m <sup>2</sup> | ____,____ | ____ % |
| <input type="checkbox"/> Soppalco                                       | m <sup>2</sup> | ____,____ | ____ % |
| <input type="checkbox"/> Loggiato                                       | m <sup>2</sup> | ____,____ | ____ % |
| <input type="checkbox"/> Taverna <sup>38</sup>                          | m <sup>2</sup> | ____,____ | ____ % |
| <input checked="" type="checkbox"/> Cantina <sup>39</sup> (ripostiglio) | m <sup>2</sup> | 8,55      | 40 %   |
| <input type="checkbox"/> Sgombero <sup>40</sup>                         | m <sup>2</sup> | ____,____ | ____ % |
| <input checked="" type="checkbox"/> Portico                             | m <sup>2</sup> | 25,20     | 20 %   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa (box)                   | m <sup>2</sup> | 12,77     | 20 %   |
| <input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)                | m <sup>2</sup> | ____,____ | ____ % |
| <input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)                   | m <sup>2</sup> | ____,____ | ____ % |
| <input type="checkbox"/> Posto auto scoperto                            | m <sup>2</sup> | ____,____ | ____ % |
| <input type="checkbox"/> Area esclusiva                                 | m <sup>2</sup> | ____,____ | ____ % |
| <input type="checkbox"/> Area condominiale <sup>41</sup> scoperta       | m <sup>2</sup> | ____,____ | ____ % |
| <input type="checkbox"/> Area condominiale coperta                      | m <sup>2</sup> | ____,____ | ____ % |
| <input checked="" type="checkbox"/> Altro sottotetto                    | m <sup>2</sup> | 27,56     | 50 %   |

**Superficie commerciale<sup>42</sup>****m<sup>2</sup> 111,85****Caratteristiche qualitative**

L'immobile oggetto di stima è un appartamento al piano primo composto da soggiorno/cucina, due camere da letto, bagno, disimpegno, ripostiglio, balcone e scaletta interna in legno che collega con il sottotetto composto da unico ambiente mansardato in legno con altezze ridotte, dotato di finestra e abbaini a raso e due ripostigli, dei quali uno attrezzato a bagno. L'appartamento è accessibile attraverso portico e scala al piano terra gravati da servitù di passaggio a favore di unità immobiliari di altra proprietà.

All'appartamento è pertinenza una cantina in muratura avente copertura con presunta presenza di amianto e un box auto in lamiera, facenti parte di un piccolo corpo di fabbrica in corpo scattato dall'abitazione.

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**Livello di piano<sup>43</sup>: PIANO TERRA e PRIMOAscensore<sup>44</sup>

- ☐ Presente  
☒ Assente  
☐ Vetustà dell'ascensore

N. servizi<sup>45</sup>: 1 Piano Primo

- ☒ W.c.  
☒ Lavabo  
☒ Bidet  
☐ Doccia  
☐ Doccia con idromassaggio  
☒ Vasca  
☐ Vasca con doccia



- ☐ Vasca con idromassaggio
- ☐ Scaldabagno elettrico
- ☒ Vetustà del bagno: anni 10

### Impianti in dotazione

Riscaldamento

☒ Presente: Vetustà (anni): 15

☐ Assente

Se presente indicare la tipologia

☐ Centralizzato

☒ Autonomo

Alimentazione:

☒ metano

☐ gas propano liquido

☐ olio combustibile

☐ elettrico

☐ pompa di calore

☐ biocombustibili

☐ teleriscaldamento

Elementi radianti

☒ radiatori

☐ pavimento/soffitto

☐ aria

☐ altro

Condizionamento

☒ Presente: Vetustà (anni): 15

☐ Assente

Se presente indicare se

☐ Totale

☒ Parziale: Vetustà (anni): 15

Solare termico (produzione acqua calda)

☐ Presente: Vetustà (anni):

☒ Assente

Elettrico

☒ Presente: Vetustà (anni): 15

☐ Assente



|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Idraulico                                          | <input checked="" type="checkbox"/> Presente:<br><input type="checkbox"/> Assente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Vetustà (anni): 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Antifurto                                          | <input type="checkbox"/> Presente:<br><input checked="" type="checkbox"/> Assente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Vetustà (anni):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Pannelli solari (fotovoltaico)                     | <input checked="" type="checkbox"/> Presente:<br><input type="checkbox"/> Assente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Vetustà (anni) 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Impianto geotermico                                | <input type="checkbox"/> Presente:<br><input checked="" type="checkbox"/> Assente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Vetustà (anni)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Domotica                                           | <input type="checkbox"/> Presente:<br><input checked="" type="checkbox"/> Assente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Vetustà (anni)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Manutenzione fabbricato<sup>46</sup></b>        | <input type="checkbox"/> Minimo <sup>47</sup><br><input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>48</sup><br><input type="checkbox"/> Massimo <sup>49</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Manutenzione unità immobiliare<sup>50</sup></b> | <input type="checkbox"/> Minimo <sup>51</sup><br><input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>52</sup><br><input type="checkbox"/> Massimo <sup>53</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Classe energetica</b>                           | <input type="checkbox"/> Classe desunta dall'ACE <div style="display: inline-block; vertical-align: top; margin-left: 20px;"> <input type="checkbox"/> A+<br/> <input type="checkbox"/> A<br/> <input type="checkbox"/> B<br/> <input type="checkbox"/> C<br/> <input type="checkbox"/> D<br/> <input type="checkbox"/> E<br/> <input type="checkbox"/> F<br/> <input type="checkbox"/> G         </div><br><input checked="" type="checkbox"/> Non desumibile<br><input 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>                                | <input checked="" type="checkbox"/> Atmosferico<br><br><input checked="" type="checkbox"/> Acustico<br><br><input checked="" type="checkbox"/> Elettromagnetico<br><br><input checked="" type="checkbox"/> Ambientale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> Assente<br><input type="checkbox"/> Presente<br><br><input checked="" type="checkbox"/> Assente<br><input type="checkbox"/> Presente<br><br><input checked="" type="checkbox"/> Assente<br><input type="checkbox"/> Presente<br><br><input checked="" type="checkbox"/> Assente<br><input type="checkbox"/> Presente |





- Esposizione prevalente dell'immobile<sup>54</sup>**
- ☐ Minimo<sup>55</sup>  
☒ Medio<sup>56</sup>  
☐ Massimo<sup>57</sup>
- Luminosità dell'immobile<sup>58</sup>**
- ☐ Minimo<sup>59</sup>  
☒ Medio<sup>60</sup>  
☐ Massimo<sup>61</sup>
- Panoramicità dell'immobile<sup>62</sup>**
- ☐ Minimo<sup>63</sup>  
☒ Medio<sup>64</sup>  
☐ Massimo<sup>65</sup>
- Funzionalità dell'immobile<sup>66</sup>**
- ☐ Minimo<sup>67</sup>  
☒ Medio<sup>68</sup>  
☐ Massimo<sup>69</sup>
- Finiture dell'immobile<sup>70</sup>**
- ☐ Minimo<sup>71</sup>  
☒ Medio<sup>72</sup>  
☐ Massimo<sup>73</sup>

### 3. Audit Documentale e Due Diligence<sup>74</sup>

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica<sup>75</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: Parzialmente ristrutturato con provvedimenti edilizi nel 2014  
☐ Fabbricato costruito prima del 31/10/1942:

##### Titoli autorizzativi esaminati

- ☒ Licenza o Concessione n.9659 del 31/10/1979, CE in sanatoria n.14677 del 09/12/1986  
☐ Permesso di Costruire  
☒ Denuncia Inizio Attività (DIA) DIA n.7473 del 23/04/2014, DIA n.18923 del 10/11/2014  
☐ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)  
☒ Altro Comunicazione MUTA per fotovoltaico del 18/10/2016  
☐ Pratiche in sanatoria  
☐ Condonò edilizio  
☒ Certificato Abitabilità (attestazione) ☐ Presente:  
☒ Assente

Motivo assenza: non reperito nella documentazione presente agli atti in Comune

Indicare la documentazione visionata: Documentazione e elaborati grafici



Fonte documentazione visionata: Comune di Calcinato (Bs)

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): 18/04/2023

### **Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico: PGT ☒ Vigente – NAF nuclei antica formazione  
☐ Adottato

Convenzione Urbanistica ☒ No  
☐ Si

Cessioni diritti edificatori ☒ No  
☐ Si se Si inserire gli estremi dell'atto

### **Limitazioni urbanistiche**

Vincoli urbanistici ☒ No (oltre a quanto previsto nel PGT)  
☐ Si se Si quali

Vincoli ambientali ☒ No (oltre a quanto previsto nel PGT)  
☐ Si se Si quali

Vincoli paesaggistici ☒ No (oltre a quanto previsto nel PGT)  
☐ Si se Si quali

**Altro**



## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom.dott.Alberto Togni, iscritto al n. d'ordine dell'Albo degli GEOMETRI – GEOMETRI Laureati della Provincia di BRESCIA al n. 3714, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, con la presente

### DICHIARA

☒ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati. L'appartamento posto al piano terra, primo e sottotetto risulta conforme ai titoli edilizi visionati **eccetto l'utilizzo del ripostiglio in bagno al piano sottotetto e tamponamento parziale del balcone in lato est con serramento metallico e vetro.**

☒ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: una porzione degli accessori posti al piano terra risulta difforme da quanto autorizzato (vedasi elaborato grafico allegato "14") più precisamente la porzione a sud dei locali accessori presentano una diversa posizione planimetrica.

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

☐ No

☒ Si dalla verifica effettuata e da un confronto con il tecnico Comunale gli abusivismi risultano sanabili: vedasi procedura descritta nell'allegato "14"

### 3.2 Rispondenza catastale<sup>76</sup>

Immobile identificato in mappa al Foglio 34 Sezione Urbana NCT:

☒ particella n.20 Sub. n.12, categoria A/4, classe 5 - vani 4,5 - Rendita Catastale € 162,68

Documentazione visionata

☐ Direttamente presso Agenzia Entrate- Ufficio provinciale di Brescia - Territorio

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

Elenco documentazione visionata

☐ Visura storica Catasto Terreni

☒ Visura storica Catasto Fabbricati

☒ Scheda catastale

☐ Elaborato planimetrico di subalternazione

☐ Elenco immobili

☒ Estratto mappa

☐ Tipo Mappale

☐ Tipo Frazionamento

☐ Altro

Data verifica catastale

06/02/2023



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom.dott.Alberto Togni, iscritto al n. d'ordine dell'Albo dei GEOMETRI – GEOMETRI Laureati della Provincia di BRESCIA al n. 3714, 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 allo stato attuale dell'immobile.
- ☒ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
- appartamento P1: diversa distribuzione interna dei locali con mancata rappresentazione della scala interna per l'utilizzo del piano sottotetto
- locali accessori PT: diversa rappresentazione planimetrica e distribuzione interna

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: vedere allegato "14"

### 3.3 Verifica della titolarità<sup>77</sup>

#### Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: compravendita
- Notaio: Dott. CHIARA ZICHICHI
- Data atto: 11/05/2006
- Repertorio: 83604
- Raccolta: 11147
- Estremi di Trascrizione: Registro Particolare 17962 Registro Generale 30931 del 09/06/2006.

#### Titolo di provenienza

Informazioni desunte dall'atto di compravendita (sopra citato) Notaio Zichichi del 11/05/2006  
Compravendita notaio Dott. D. Ambrosini, Repertorio 77708, raccolta 14250 del 01/12/1994  
trascrizione 06/12/1994 ai n.ri 32046/21821, registrato il 19/12/1994 al numero 4920 serie 2V.

Quota di proprietà ☒ Intera: 1/2 [REDACTED] + [REDACTED]  
in regime di comunione dei beni

☐ Parte:

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari:

Usufrutto ☒ No  
☐ Sì: se Sì indicare nominativo

Nuda proprietà ☒ No  
☐ Sì: se Sì indicare nominativo

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



### Condizioni limitanti

Servitù

☐ Non sono presenti servitù

☒ Sono presenti servitù

☐ da titolo:

☒ apparenti: indicazioni riportate su scheda catastale, portico, scala piano terra.

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 dall'esecutato (Sig. [REDACTED])

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

☐ Tipo di contratto

☐ €/anno

☐ Rata

☐ Durata in anni

☐ Scadenza contratto

☐ Estremi registrazione

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

☐ Si

☐ No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



#### **4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>78</sup>**

Non risultano formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente e non risulta la costituzione di un condominio.

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

Gli immobili oggetto di relazione risultano intestati per la quota di 1/2 ciascuno, ai Sig.ri [redacted] [redacted] liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità desunte dal certificato notarile redatto in data 28/12/2022 dal dott. Candore Carmelo notaio in Arcisate (VA):

- Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del territorio di Brescia in data 09/06/2006 ai numeri 30932/6781 per Euro 240.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 120.000,00 a favore di [redacted] [redacted] e contro [redacted] e [redacted]
- Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Brescia in data 25/11/2022 ai [redacted] e contro [redacted]

#### **EVENTUALI OSSERVAZIONI**

Si precisa che la particella 20 sub.12 deriva per variazione identificativi per allineamento mappe del 22/06/2004 pratica n. BS0208451 della particella 4762 sub.12.



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

- 31/01/2023 - Tribunale di Brescia – Giuramento presso il Tribunale di Brescia.
- 06/02/2023 - Accesso telematico Agenzia delle Entrate/Servizi Catastali –Visure Catastali, Richiesta Planimetrie.
- 08/02/2023 Comune di Calcinato (BS) sopralluogo presso l’immobile con la presenza del custode incaricato.
- 28/02/2023 – Accesso telematico Agenzia delle Entrate – Ispezione ipotecaria.
- 27/03/2023 – Richiesta via mail all’Agenzia delle Entrate di Montichiari (Bs) per verifica dell’esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente il pignoramento.
- 27/03/2023 - Comune di Ghedi (BS) - ufficio anagrafe, richiesta telematica stato civile e residenza.
- 27/03/2023 - Comune di Castelvetro (TP) - ufficio anagrafe, richiesta telematica stato civile.
- 27/03/2023 Comune di Calcinato (BS) – richiesta accesso agli atti
- 28/03/2023 - Comune di Calcinato (BS) - ufficio anagrafe, richiesta telematica stato civile e residenza.
- 13/04/2023 – Comune di Calcinato (BS) ufficio tecnico per visione accesso atti
- 27/04/2023 Comune di Calcinato (BS) incontro con ufficio tecnico per le difformità riscontrate.
- 27/04/2018 deposito presso il Tribunale di Brescia dell’istanza di proroga.
- 12/06/2023 - Tribunale di Brescia invio Telematico Rapporto di valutazione.
- Recuperato atto di compravendita in quanto assente nel fascicolo dell’esecuzione immobiliare





## 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 assunzione limitativa in particolare.

### Condizioni limitative

Nessuna assunzione limitativa in particolare.

### Verifica del migliore e più conveniente uso<sup>79</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

☒ Metodo del confronto

☒ MCA<sup>80</sup> con nr. 3 immobili comparabili

☐ Sistema di Stima<sup>81</sup>

☐ MCA + Sistema di Stima con nr. ....comparabili

☐ Sistema di ripartizione<sup>82</sup>

☐ Analisi di regressione<sup>83</sup> semplice con nr. .... dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. .... dati campione

☐ Finanziario<sup>84</sup>

☐ Capitalizzazione diretta<sup>85</sup>

☐ Capitalizzazione finanziaria<sup>86</sup>

☐ Analisi del flusso di cassa scontato<sup>87</sup>

☐ Dei costi<sup>88</sup>

## 8. Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO 1 / 1

L'immobile oggetto di valutazione è composto da appartamento posto al piano terra, primo e sottotetto comprendente pertinenze poste al piano terra in corpo staccato, costituito da cantina e box auto.

Detto immobile risulta identificato in mappa al Foglio 34, Sezione Urbana NCT

Particella n.20 Subalterno n. 12 - cat. A/4 - Classe 5 - vani 4,5 - rendita catastale € 162,68;

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **134.200,00** diconsi Euro Centotrentaquattromiladuecento/00 (**vedasi analisi estimativa allegato I**);

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **120.700,00** diconsi Euro Centocentimilasettecento/00 (**vedasi analisi estimativa allegato II**).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni, quali cortile al piano terra e loggia al piano primo.



**9. Dichiarazione di rispondenza**

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, Dott.G geom. ALBERTO TOGNI, iscritto al n. d'ordine dell'Albo dei Geometri – Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n. 3714, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

**DICHIARA**

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

Timbro e firma \_\_\_\_\_

Data rapporto valutazione: 10/06/2023



|                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------|

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
3. Elaborato fotografico degli esterni (allegato III)
4. Elaborato fotografico degli interni (allegato III)
5. Mappa della città (allegato III)
6. Estratto mappa catastale
7. Schede catastali
8. Visure catastali
9. Nota Agenzia delle Entrate
10. Relazione notarile
11. Atti abilitativi (allegato IV)
12. Titolo di provenienza (allegato IV)
13. Certificato cumulativo - anagrafe (allegato IV)



## **11. Bibliografia**

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

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

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

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

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

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

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

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

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

Pubblicazioni OMI

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e provincia rilevati dalla borsa immobiliare di Brescia – ProBrixia, Camera di Commercio Brescia



## 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.

<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>21</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>22</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>23</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>24</sup> *Fase del mercato immobiliare*: è riferita all'andamento ciclico del mercato.

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

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

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

<sup>28</sup> *Recessione*: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

<sup>29</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>30</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>31</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>32</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>33</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>34</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>35</sup> *Rapporto mercantile superficiale (pi)*: riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario (o marginale) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente:  $\pi = p_i : p_1$

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

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

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

<sup>39</sup> *Cantina*: locale interrato o seminterrato destinato a deposito, con finiture minime.

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

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

<sup>42</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 (pi). La superficie commerciale viene così calcolata:  $S1 + \sum \pi \cdot Si$

<sup>43</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>44</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>45</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>46</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>47</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>48</sup> *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).

<sup>49</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>50</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>51</sup> *Minimo*: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

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

<sup>53</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>54</sup> *Esposizione prevalente dell'immobile*: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>55</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>56</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>57</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>58</sup> Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

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

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

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

<sup>62</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>63</sup> Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.

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

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

<sup>66</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>67</sup> Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.

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

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

<sup>70</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>71</sup> Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

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

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

<sup>74</sup> Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto. Due diligence: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento.

<sup>75</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>76</sup> Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenze catastali allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.

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

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

<sup>78</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>79</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>80</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>81</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>82</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>83</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>84</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>85</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>86</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>87</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>88</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.

