

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 in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 31/2024

Giudice dell'esecuzione : Dott. Pernigotto Alessandro

Anagrafica

Creditore procedente: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

Via Santa Brigida, 39

80133 Napoli

C.F. e P.IVA 05828330638

Rappresentato dall'Avvocato: MICHELE FONTANA

avvmichelefontana@ordineavvocativrpec.it

Con Studio in Verona

Piazza Renato Simoni, 1

Tel. 045576818 Fax 0458106376

Esecutati:

[REDACTED]

Residente [REDACTED]

Via [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

[REDACTED]

Residente [REDACTED]

Via [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Esperto incaricato

Geom. GIACOMO VIGNONI

Via Ragazzi del 99, 2

25030 Castel Mella (Bs)

C.f. VGN GCM 75C18 B157Z

Tel. 3397163304 Tel. 0302389301

Email giacomovignoni@libero.it

Pec giacomo.vignoni@geopec.it

Albo dei Geometri di Bs nr.4833

Tinbro e firma



Date

Nomina dell'esperto e conferimento d'incarico	27/03/2024
Accettazione di incarico di stima e giuramento	08/04/2024
Data della consegna del rapporto di valutazione	10/06/2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	17/09/2024 ore 12:30

Premesse:

E' stato compiuto l'accesso ai beni pignorati in data 03/05/2024 alle ore 10:00 alla presenza degli Esecutati e del Custode nominato Avv. Irisi Mihay assieme al collega Avv. Elton Xhanari.

Occorre fare una premessa in merito all'intestazione delle quote immobiliari degli Esecutati relative ai terreni adibiti a strada privata identificati al foglio 7 mappale 646 di mq.329 e mappale 648 di mq.124 che figurano in visura catastale.

Da un analisi dell'atto di compravendita e della controprova della nota di trascrizione dell'atto nota-

rile ricercata presso l'Agenzia delle Entrate si evince che gli Esecutati sono proprietari ciascuno ed in comunione legale dei beni per il mappale 646 di mq.329 e per il mappale 648 di mq.124, nell'insieme, della quota complessiva di 45850/1000000, come poi riportato nell'atto pignoramento, nella relazione notarile, nell'istanza di vendita e nella nota di trascrizione del pignoramento.

Differentemente in visura catastale le quote immobiliari degli Esecutati ciascuno ed in comunione legale dei beni sono riportate distinte per il mappale 646 di mq.329 in quota 22925/1000000 per l'Esecutato [REDACTED] e in quota 22925/1000000 per L'Esecutato [REDACTED] e per il mappale 648 di mq.124 in quota di 22925/1000000 per l'Esecutato [REDACTED] e in quota 22925/1000000 per l'Esecutato [REDACTED] (per un totale complessivo di 91700/1000000 e non di 45850/1000000). Si presume trattasi di un errore in sede di voltura catastale e se condiviso il delegato alla vendita che verrà nominato dovrà provvedere se lo riterrà alla eventuale istanza di rettifica prima dell'atto di trasferimento.

Si presume si sia fatto un po' di confusione accorpendo sin dall'inizio i due mappali, non mantenendo distinte le rispettive quote delle rispettive particelle. Pertanto, si fa riferimento a quanto riportato nell'atto di compravendita, nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita e al relativo pignoramento con relativa nota di trascrizione.

Pur essendoci questa incongruenza, comunque, il valore economico delle quote ai fini della stima immobiliare risulta di importo irrisorio rispetto all'intera porzione di fabbricato.

Identificazione dei lotti.

LOTTO NR. 1 DI 1.

Descrizione sintetica: porzione di fabbricato, trifamigliare, adibita a civile abitazione articolata su due livelli, piano terra e piano primo più un piano interrato, composta al piano terra da due vani (soggiorno e cucina), disimpegno, bagno e vano scale; al piano primo da vano scala, disimpegno, bagno, tre vani (camere) e due balconi; al piano interrato da vano scala, lavanderia e cantina; costituiscono pertinenza la corte esclusiva (giardino) e corsello comune;

Locale adibito ad autorimessa doppia posto al piano interrato; costituisce pertinenza area adibita a corsello comune.

Area urbana adibita a strada (rampa del corsello), di pertinenza alle unità sopra descritte di mq.77,00 catastali posta al piano interrato per la quota di 183,40/1000.

Terreni adibiti a strada, di pertinenza delle unità sopra descritte di complessivi mq.453 catastali per la quota di 45,85/1000.

Compete la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art.1117 e seg. cod. civ. di cui fanno parte ai sensi di legge.

Ubicazione: Azzano Mella (Bs) Via Dei Pizzi, 69/H.

Identificativi catastali:

Catasto Fabbricati, Sezione N.C.T., Foglio 7, Particella 660, sub.3, Categoria A/2.

Catasto Fabbricati, Sezione N.C.T., Foglio 7, Particella 660, sub.6, Categoria C/6.

Quota di proprietà : intera 1/1 - proprietà per 1/2 ciascuno ed in comunione legale dei beni degli Esecutati [REDACTED] e [REDACTED]

Bene comune non censibile Particella 660 sub.7 (corsello).

Catasto Fabbricati, Sezione N.C.T., Foglio 7, Particella 650, sub.12, Categoria F/1 (rampa).

Quota di proprietà : quota 1834/10000 - proprietà per 917/10000 ciascuno ed in comunione legale dei beni degli Esecutati [REDACTED] e [REDACTED]

Catasto Terreni, Sezione - Foglio 7, Particella 646, mq. 329, Semin. Irrig. (strada privata).

Quota di proprietà : quota 22925/1000000 - proprietà per 11462,5/1000000 (in visura catastale 22925/1000000) ciascuno ed in comunione legale dei beni degli Esecutati [REDACTED] e [REDACTED]

Catasto Terreni, Sezione - Foglio 7, Particella 648, mq. 124, Semin. Irrig. (strada privata).

Quota di proprietà : quota 22925/1000000 - proprietà per 11462,5/1000000 (in visura catastale 22925/1000000) ciascuno ed in comunione legale dei beni degli Esecutati [REDACTED] e [REDACTED]

Divisibilità dell'immobile : No

Più probabile valore in libero mercato per la quota intera di 1/1 (abitazione ed autorimessa), per la quota di 1834/10000 (rampa), per la quota di 45850/1000000 (strada) : €.257.000,00 (euro duecentocinquantasettemila /00).

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) per la quota intera di 1/1 (abitazione ed autorimessa), per la quota di 1834/10000 (rampa), per la quota di 45850/1000000 (strada) : €. 239.000,00 (euro duecentotrentanovemila/00).

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: appetibile per le dimensioni, la doppia autorimessa e il giardino privato sui tre lati dell'abitazione.

Adut documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☐ Si ☒ No, vedi legittimità edilizia

Conformità catastale ☐ Si ☒ No, vedi rispondenza catastale

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No

Formalità e vincoli rilevanti

Immobile occupato ☐ No ☒ Si vedi verifica titolarità

Spese condominiali arretrate ☒ No ☐ Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☒ No ☐ Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☒ No ☐ Si

Limitazioni

Assunzioni limitative ☐ No ☒ Si vedi analisi estimativa

Condizioni limitative

☒ No ☐ Si

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Comune di AZZANO MELLA (BS) Catasto Fabbricati Sezione urbana NCT Foglio 7 Particella 660 Subalterno 3 e Subalterno 6, Particella 650 subalterno 12, Catasto Terreni Sezione - Foglio 7 Particella 646 e 648 per le rispettive quote.

- TRASCRIZIONE del 07/09/2006 - Registro Particolare 28217 Registro Generale 47648 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 71341/19255 del 01/09/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

Comune di AZZANO MELLA (BS) Catasto Fabbricati Sezione urbana NCT Foglio 7 Particella 660 Subalterno 3 e Subalterno 6.

- ISCRIZIONE del 07/09/2006 - Registro Particolare 11136 Registro Generale 47649 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 71342/19256 del 01/09/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 3477 del 10/06/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/05/2011.

Cancellazione totale eseguita in data 04/07/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

- ANNOTAZIONE del 04/10/2006 - Registro Particolare 9899 Registro Generale 52316 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 71139 del 19/07/2006 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5080 del 2005.

- ISCRIZIONE del 15/06/2011 - Registro Particolare 5520 Registro Generale 25485 Pubblico ufficiale CUOCO ALFONSO Repertorio 14608/6833 del 30/05/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

- ISCRIZIONE del 03/06/2019 - Registro Particolare 4137 Registro Generale 24659 Pubblico

ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3971/2219 del 30/05/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Comune di AZZANO MELLA (BS) Catasto Fabbricati Sezione urbana NCT Foglio 7 Particella 660 Subalterno 3 e Subalterno 6, Particella 650 subalterno 12, Catasto Terreni Sezione - Foglio 7 Particella 646 e 648 per le rispettive quote pignorate.

- TRASCRIZIONE del 29/01/2024 - Registro Particolare 2783 Registro Generale 3745 Pubblico ufficiale UFF. GIUD UNEP CORTE D'APP. DI BRESCIA Repertorio 11787 del 05/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Da relazione notarile allegata al fascicolo:

- ISCRIZIONE del 28/07/2004 - Registro Particolare 9526 Registro Generale 39304 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 63084/15427 del 22/07/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a carico Bre.Imm S.r.l. per i diritti a 1/1 in piena proprietà sull'immobile riportato in NCT a Foglio 7 Particella 650. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

In data 16/09/2005 al n.8319 di riduzione di somma;

In data 16/09/2005 al n.8320 di frazionamento in quota;

In data 16/09/2005 al n.8321 di restrizione di beni;

In data 14/09/2007 al n.7269 di restrizione di beni;

Comunicazione n.5187 del 22/11/2013 di estinzione parziale avvenuta il 24/10/2013; Cancellazione parziale eseguita in data 26/11/2013.

Precisazioni:

Gli immobili al Catasto Fabbricati Sezione urbana NCT Foglio 7 Particella 660 Subalterno 3 e Subalterno 6, in base alla nota di costituzione del 30/06/2006 risultano costituiti sull'ente urbano particella 660 ex particella 651 quest'ultima ex particella 563

L'immobile al Catasto Fabbricati Sezione urbana NCT Foglio 7 Particella 650 subalterno 12 in base alla nota di costituzione del 30/06/2006 risulta costituito sull'ente urbano particella 650 ex particella 563.

L'immobile al Catasto Terreni Sezione - Foglio 7 Particella 646 risulta precedentemente riportato al foglio 7 particella 560.

L'immobile al Catasto Terreni Sezione - Foglio 7 Particella 648 risulta precedentemente riportato al foglio 7 particella 564.

Indice generale

1.Inquadramento dell'immobile	9
2.Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	13
3.Audit documentale e Due Diligence.....	17
3.1 Legittimità edilizia-urbanistica.....	17
3.2 Rispondenza catastale.....	21
3.3 Verifica della titolarità.....	22
4.Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	24
5.Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	24
6.Fasi – accertamenti e date delle indagini.	26
7.Analisi estimativa.....	27
8.Riepilogo dei valori di stima.....	30
9.Dichiarazione di rispondenza.....	31
10.Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	32
11.Note di riferimento.....	33

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato trifamigliare costruito tra il 2004 e il 2006, con fine lavori in data 30/06/2006 e non oggetto negli anni di interventi importanti.

E' localizzata in via Dei Pizzi n°69/H nel Comune di Azzano Mella (Bs) in zona esterna al centro classificata nel p.g.t. in zona Ambiti Residenziali Consolidati - Classe 2.

Trattasi di una zona residenziale distante circa km 1 dal centro del paese con municipio e chiesa, distante circa m.400 dalla principale via di comunicazione denominata strada provinciale 9 di accesso

alla tangenziale denominata "corda molle". In zona, a circa km 1,00 vi è una zona commerciale/artigianale con servizi quali supermercati e anche alcuni ristoranti.

Non lontano a circa 1,5 km vi è il Monte Netto, che è un'altura isolata ricca di vigneti e oasi a verde, ora parco Regionale del Monte Netto.

Localizzazione²

Provincia: Brescia

Comune: Azzano Mella

Via: Via Dei Pizzi

Civico n.: 69/H

Zona: Urbana, semi centrale, residenziale

Mappa geografica



Aerofotogrammetrico - fonte Google/maps Google 2024.

Destinazione urbanistica dell'immobile³

- | | | |
|--|---|--------------------------------------|
| ☒ Residenziale | ☐ Direzionale ⁴ | ☐ Commerciale |
| ☐ Turistico – ricettivo | ☐ Industriale | ☐ Artigianale |
| ☐ Terziario ⁵ | ☐ Sportiva | ☐ Agricolo |

Tipologia immobiliare⁶

☐ Terreno

☒ Fabbricato stato di conservazione

- | | | |
|---|---|---|
| ☐ nuovo ⁷ | ☐ ristrutturato ⁸ | ☐ seminuovo ⁹ |
| ☒ usato ¹⁰ | ☐ rudere ¹¹ | |

L'immobile è

- | | |
|---------------------------------------|--|
| ☐ indipendente | ☒ in condominio (fabbricato trifamigliare) |
|---------------------------------------|--|

Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

- | | | |
|---|---|--|
| ☐ fabbricato storico | ☐ fabbricato singolo | ☐ fabbricato in linea |
| ☐ fabbricato rurale | ☐ fabbricato a schiera | ☒ fabbricato trifamigliare |
| ☐ fabbricato tipico | ☐ fabbricato a corte | |

Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

- | | | |
|---|--|---|
| ☐ appartamento | ☐ appartamento (attico) | ☐ appartamento (loft ¹⁴) |
| ☐ villa | ☐ villino | ☒ villetta a schiera |
| ☒ autorimessa doppia (garage/box) | ☐ posto auto coperto (fabbricato) | |
| ☐ posto auto coperto (tettoia) | ☐ posto auto scoperto | ☐ cantina (locale di sgombero) |

Caratteristiche generali dell'immobile*Descrizione sintetica*

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato trifamigliare costruito tra il 2004 e il 2006 e non oggetto negli anni di interventi importanti.

Le caratteristiche del fabbricato sono:

- struttura in elevazione in muratura e cemento armato con copertura in legno.
- travi in c.a. e laterizio armato.
- copertura a falde, gronda in legno a vista, canali di gronda e pluviali in lamiera e manto di copertura in tegola.
- murature perimetrali in blocchi di laterizio forato con finitura ad intonaco.
- divisori tra unità in laterizio forato.
- infissi esterni in legno con vetrocamera e sistema di oscuramento ad ante.
- pavimenti in gres al piano terra, parquet al piano primo, ceramica al piano interrato, battuto di cemento liscio nell'autorimessa.
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori con produzione di acqua calda sanitaria.
- n. 2 piani fuori terra più n.1 piano interrato.

Dimensione¹⁵

☐ Piccola ☒ Media ☐ Grande

Caratteri domanda e offerta¹⁶

Lato acquirente

☒ Privato ☐ Società ☐ Cooperativa ☐ Ente

Lato venditore

☐ Privato ☐ Società ☐ Cooperativa ☒ Ente

Forma di mercato¹⁷

☐ Concorrenza monopolistica¹⁸ ☒ Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹

☐ Oligopolio²⁰ ☐ Monopolio²¹ ☐ Monopolio bilaterale²²

Filtering²³

☒ Assente ☐ Up ☐ Down

Fase del mercato immobiliare²⁴

☐ Recupero²⁵ ☐ Espansione²⁶ ☐ Contrazione²⁷ ☒ Recessione²⁸

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

Descrizione sintetica: porzione di fabbricato, trifamigliare, adibita a civile abitazione articolata su due livelli, piano terra e piano primo più un piano interrato, composta al piano terra da due vani (soggiorno e cucina), disimpegno, bagno e vano scale; al piano primo da vano scala, disimpegno, bagno, tre vani (camere) e due balconi; al piano interrato da vano scala, lavanderia e cantina; costituiscono pertinenza la corte esclusiva (giardino) e corsello comune;

Locale adibito ad autorimessa doppia posto al piano interrato; costituisce pertinenza area adibita a corsello comune.

Area urbana adibita a strada (rampa del corsello), di pertinenza alle unità sopra descritte di mq.77,00 catastali posta al piano interrato per la quota di 183,40/1000.

Terreni adibiti a strada, di pertinenza delle unità sopra descritte di complessivi mq.453 catastali per la rispettiva quota di 45,85/1000.

Compete la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art.1117 e seg. cod. civ. di cui fanno parte ai sensi di legge.

L'accesso avviene da via Dei Pizzi n.69/H. Esternamente all'autorimessa si accede sempre da Via Dei Pizzi.

Dalla documentazione visionata si rileva che il fabbricato è stato costruito tra il 2004 e il 2006.

L'unità immobiliare allo stato attuale si presenta con le seguenti caratteristiche:

- intonacata e tinteggiata, con divisorie interne in laterizio forato;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera e sistemi di oscuramento ad ante in legno;
- serramenti interni in legno, battiscopa in legno;
- pavimenti in gres al piano terra, parquet al piano primo, ceramica al piano interrato, battuto di cemento liscio nell'autorimessa;

- impianto idrotermosanitario con caldaia autonoma per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, radiatori, termostato, sanitari in ceramica standard;

- impianto elettrico di tipo sottotraccia;

L'autorimessa al piano seminterrato si presenta con pavimentazione in battuto di cemento liscio e portoni di ingresso manuale in lamiera.

Complessivamente l'unità immobiliare si presenta in condizioni buone/ottime.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario : Azzano Mella (Bs) ☒ Terreni ☒ Fabbricati

Sezione N.C.T., Foglio 7, Particella 660, sub.3, Categoria A/2.

Sezione N.C.T., Foglio 7, Particella 660, sub.6, Categoria C/6.

Sezione N.C.T., Foglio 7, Particella 660, sub.12, Categoria F/1 (rampa corsello)

- Catasto Terreni, Sezione - Foglio 7, Particella 646, mq. 329, Semin. Irrig. (strada privata).

- Catasto Terreni, Sezione - Foglio 7, Particella 648, mq. 124, Semin. Irrig. (strada privata).

Confini abitazione

Nord: mappale 660 sub.2

Sud: mappale 562

Est: Via dei Pizzi

Ovest: roggia

Confini cantina, lavanderia, autorimessa

Nord: mappale 660 sub.2,5,7

Sud: terrapieno

Est: terrapieno

Ovest: terrapieno

Confini area urbana (rampa)

Nord: mappale 650 sub.13 e terrapieno

Sud: mappale 660 sub.7 e terrapieno

Est: Via dei Pizzi e terrapieno

Ovest: terrapieno

Confini strada privata (in un sol corpo)

Nord: mappale 565 e 559

Sud: mappale 647 e 649

Est: mappale 643 e 661

Ovest: 660 e 650

Consistenza

Rilievo

☒ Interno ed esterno☐ Solo esterno

Diretto in loco e anche desunto graficamente da:

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

Data del sopralluogo 03/05/2024.

Criterio di misurazione☒ SEL³² Superficie Esterna Lorda☐ SIL³³ Superficie Interna Lorda☐ SIN³⁴ Superficie Interna Netta**Calcolo superfici di proprietà**

Sup. principale terra	mq.	58,00	100 %	= mq. 58,00
-----------------------	-----	-------	-------	-------------

Sup. principale p.primo	mq.	61,00	100 %	= mq. 61,00
-------------------------	-----	-------	-------	-------------

Superficie secondarie			Indice mercantile ³⁵	
-----------------------	--	--	---------------------------------	--

Balconi p.primo	mq.	20,00	25 %	= mq. 5,00
-----------------	-----	-------	------	------------

Piano interrato	mq.	57,00	50%	=mq. 29,00
-----------------	-----	-------	-----	------------

Area esterna corte	mq.	284,00	5 %	= mq. 14,00
--------------------	-----	--------	-----	-------------

Autorimessa	mq.	42,00	50%	= mq. 21,00
-------------	-----	-------	-----	-------------

Superficie commerciale⁴²				= mq. 188,00
--	--	--	--	---------------------

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano ⁴³	Piano terra - Piano primo - Piano interrato.
--------------------------------	--

Ascensore⁴⁴☐ Presente☒ Assente

N. di servizi ⁴⁵	n°2
-----------------------------	-----

☒ W.c.☒ Lavabo☒ Bidet☒ Doccia

☐ Doccia con idromassaggio ☐ Vasca ☐ Vasca con doccia
☐ Vasca con idromassaggio ☐ Scaldabagno elettrico

Impianti in dotazione

Riscaldamento

☒ Presente: vetustà 19 anni ☐ Assente

Tipologia

☐ Centralizzato ☒ Autonomo

Alimentazione

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

Elementi radianti

☒ radiatori ☐ pavimento/soffitto ☐ aria

Condizionamento

☒ Presente (climatizzatori a pompe di calore) ☐ Assente

Solare termico (ACS)

☐ Presente ☒ Assente

Elettrico: vetustà 19 anni

☒ Presente ☐ Assente

Idraulico: vetustà 19 anni

☒ Presente ☐ Assente

Antifurto

☒ Presente ☐ Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

☐ Presente ☒ Assente

Impianto geotermico

☐ Presente

☒ Assente

Domotica

☐ Presente

☒ Assente

Manutenzione fabbricato⁴⁶

☐ Minimo⁴⁷

☐ Medio⁴⁸

☒ Massimo⁴⁹

Manutenzione unità immobiliare⁵⁰

☐ Minimo⁵¹

☐ Medio⁵²

☒ Massimo⁵³

Classe energetica

Non desumibile.

Codice identificativo 1700800006012 registrato 08/11/2012 e valido fino al 08/11/2022, quindi scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

☐ A4 ☐ A3 ☐ A2 ☐ A1 ☐ B ☐ C ☐ D ☐ E ☐ F ☐ G

Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴

☐ Minimo⁵⁵

☐ Medio⁵⁶

☒ Massimo⁵⁷

Luminosità dell'immobile⁵⁸

☐ Minimo⁵⁹

☐ Medio⁶⁰

☒ Massimo⁶¹

Panoramicità dell'immobile⁶²

☒ Minimo⁶³

☐ Medio⁶⁴

☐ Massimo⁶⁵

Funzionalità dell'immobile⁶⁶

☐ Minimo⁶⁷

☐ Medio⁶⁸

☒ Massimo⁶⁹

Finiture dell'immobile⁷⁰

☐ Minimo⁷¹

☒ Medio⁷²

☐ Massimo⁷³

3. Audit documentale e Due Diligence⁷⁴

3.1 Legittimità edilizia-urbanistica⁷⁵

Anno di costruzione

☒ 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

La villetta trifamigliare di cui è parte l'unità immobiliare è stata costruita tra il 2004 e il 2006.

Titolo autorizzativi

L'accesso agli atti dell'archivio del settore edilizia privata del Comune di Azzano Mella è stato eseguito in presenza.

- D.I.A. del 22/09/2004 prot. n. 4644 per realizzazione villetta trifamigliare.

- D.I.A. del 16/05/2006 prot. n. 3272 per variante in corso d'opera.

- Richiesta rilascio agibilità in data 12/07/2006 prot. 4528 rilasciata in data 21/01/2014, comprensiva delle dichiarazioni di conformità degli impianti.

- Convenzione Urbanistica Piano di Lottizzazione denominato "F.lli Monaco" Notaio Dario Ambrosini del 09/11/1995 Rep.81517/15563 reg a Brescia il 27/11/1995 al n.8377.

Data verifica urbanistica, 26/04/2024 e 24/05/2024.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico ☒ Vigente ☐ Adottato

P.G.T. Ambiti residenziali consolidati - classe 2

Convenzione Urbanistica ☒ No (non più in essere) ☐ Si

La convenzione urbanistica sopra citata non è più in essere in quanto è stata attuata e i cui obblighi, come indicati nell'atto di provenienza, sono stati adempiuti.

Cessioni diritti edificatori ☒ No ☐ Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici ☒ No ☐ Si

Vincoli ambientali ☒ No ☐ Si

Vincoli paesaggistici

☒ No

☐ Si

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione ricercata e rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale di Azzano Mella 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.

Rispetto a quanto riportato sugli elaborati autorizzativi si sono riscontrate le seguenti difformità edilizie ed urbanistiche:

- Al piano terra le divisorie interne tra cucina, bagno, disimpegno, sono state realizzate in posizione differente.

- Al piano primo internamente il disimpegno è stato realizzato con dimensioni maggiori. Inoltre non è stato realizzato il soffitto piano con altezza metri 2.70 ma è stata lasciata la struttura del tetto in legno a vista, con conseguenza di altezza utile media maggiore. La difformità può essere regolarizzabile allo stato attuale solo con ripristino dello stato luoghi, in quanto per la doppia conformità, seppure conforme alle norme attuali per quanto concerne il calcolo della volumetria non risulta sanabile ai tempi della realizzazione, perché il volume per i corpi fuori terra veniva calcolato per l'altezza effettiva e non come ora per l'altezza virtuale. Una soluzione potrebbe essere quella di posizionare un soffitto piano, quale potrebbe essere cartongesso, previo accordo con gli Uffici Comunali, come meglio specificato nella nota generale sottostante.

- Al piano interrato, tutto entroterra, l'altezza interna della cantina e lavanderia misura metri 2,50

(metri 2,40 sugli elaborati) e l'autorimessa metri 2,20 (metri 2,40 sugli elaborati). Inoltre nella cantina/locale accessorio è stata realizzata una bocca di lupo (sanabile con presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria previo accordo con gli Uffici Comunali).

Nota generale:

In relazione alle verifiche di sanabilità richieste si precisa 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 senza la collaborazione dei vari proprietari nella storia del fabbricato. 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.

Pertanto, gli importi economici per la regolarizzazione urbanistica, sanabilità, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali, si possono quantificare in cifra tonda euro 4.000 per il ripristino allo stato dei luoghi con il posizionamento del soffitto in cartongesso e euro 7.000 euro per la pratica in sanatoria relativa alla tramezze interne e al piano in-

terrato.

3.2 Rispondenza catastale⁷⁶

Immobili identificati in mappa al Foglio 7, Sezione N.C.T., Particella 660

Sub.3, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,50 vani, Rendita €. 522,91

Sub.6, categoria C/6, classe 2, consistenza 42 mq, Rendita €. 59,24

Immobili identificati in mappa al Foglio 7, Sezione N.C.T., Particella 650

Sub.12, categoria F/1, classe -, consistenza 77 mq, Rendita €. -

Immobili identificati in mappa al Foglio 7, Sezione N.C.T., Particella 646

Qualità sem.irr., classe 1, Superficie 329 mq.

Immobili identificati in mappa al Foglio 7, Sezione N.C.T., Particella 648

Qualità sem.irr., classe 1, Superficie 124 mq.

Documentazione visionata :

☐ Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Bs Territorio.

☒ Da siti web : Sister

Elenco documentazione visionata :

☒ Visura storica Cat.Terr

☒ Visura storica Cat.fabb.

☒ Scheda catastale

☒ Elaborato planimetrico di sub

☐ Elenco immobili

☒ Estratto mappa

☐ Tipo mappale

☐ Tipo di Frazionamento

Data verifica catastale 08/04/2024.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, 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.

Rispetto a quanto riportato in planimetria catastale allo stato dei luoghi si presentano le seguenti lievi difformità :

- Al piano terra le divisorie interne tra cucina, bagno, disimpegno, sono state realizzate in posizione differente.

- Al piano primo internamente il disimpegno è stato realizzato con dimensioni maggiori. Inoltre non è stato realizzato il soffitto piano con altezza metri 2.70 ma è stata lasciata la struttura del tetto in legno a vista con altezza utile media interna differente.

- Al piano interrato l'altezza interna della cantina e lavanderia misura metri 2,50 (metri 2,40 sulla scheda catastale) e l'autorimessa metri 2,20 (metri 2,40 sulla scheda catastale). Inoltre nella cantina/locale accessorio è stata realizzata una bocca di lupo.

- In visura catastale i mappali 646 e 648 riportano le quote di proprietà degli Esecutati non corrispondenti alla nota di trascrizione dell'atto di compravendita.

Gli importi economici per la regolarizzazione catastale, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali, si possono quantificare in euro 1.500,00.

3.3 Verifica della titolarità⁷⁷

Titolo di provenienza

- Tipo di atto: Compravendita

- Notaio: Roberto Santarpia

- Data atto: 01/09/2006

- Repertorio : 71341

- Raccolta : 19255

- Estremi Trascrizione: Trascritto a Brescia il 07/09/2006 al n.47648 R.G. e al n. 28217 R.P.

Quota di proprietà : Intera 1/1 - proprietà per 1/2 ciascuno ed in comunione legale dei beni degli

Esecutati [REDACTED] e [REDACTED] per la particella 660 sub.3 categoria A/2 e sub.6 categoria C/6. Bene comune non censibile Particella 660 sub.7 (corsello).

Quota di proprietà : quota 1834/10000 - proprietà per 917/10000 ciascuno ed in comunione legale dei beni degli Esecutati [REDACTED] e [REDACTED] per la particella 650 sub.12 categoria F1 (rampa). Trattandosi di quota parte vi sono altri comproprietari indicati in visura catastale.

Quota di proprietà : quota 22925/1000000 - proprietà per 11462,5/1000000 (in visura catastale 22925/1000000) ciascuno ed in comunione legale dei beni degli Esecutati [REDACTED] e [REDACTED] per la particella 646 di mq. 329 semin. irrig. (strada privata). Trattandosi di quota parte vi sono altri comproprietari indicati in visura catastale.

Quota di proprietà : quota 22925/1000000 - proprietà per 11462,5/1000000 (in visura catastale 22925/1000000) ciascuno ed in comunione legale dei beni degli Esecutati [REDACTED] e [REDACTED] per la particella 648 di mq. 124 semin. irrig. (strada privata). Trattandosi di quota parte vi sono altri comproprietari indicati in visura catastale.

Come riportato nell'estratto di matrimonio allegato e nell'atto di provenienza gli attuali proprietari hanno acquistato in regime di comunione ordinaria e in parti uguali.

Condizioni limitanti

Servitù ☒ No ☐ Si

Vincoli ☒ No ☐ Si

Oneri ☒ No ☐ Si

Pesi ☒ No ☐ Si

Gravami ☒ No ☐ Si

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero ☒ Occupato

Il bene è occupato dagli Esecutati [REDACTED] ed [REDACTED]

Data del sopralluogo, 03/05/2024.

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

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

Non risulta costituito alcun condominio.

- TRASCRIZIONE del 07/09/2006 - Registro Particolare 28217 Registro Generale 47648 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 71341/19255 del 01/09/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

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

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

- ISCRIZIONE del 07/09/2006 - Registro Particolare 11136 Registro Generale 47649 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 71342/19256 del 01/09/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 3477 del 10/06/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/05/2011.

Cancellazione totale eseguita in data 04/07/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

- ANNOTAZIONE del 04/10/2006 - Registro Particolare 9899 Registro Generale 52316 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 71139 del 19/07/2006 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5080 del 2005.

- ISCRIZIONE del 15/06/2011 - Registro Particolare 5520 Registro Generale 25485 Pubblico ufficiale CUOCO ALFONSO Repertorio 14608/6833 del 30/05/2011 IPOTECA VOLONTARIA

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

- ISCRIZIONE del 03/06/2019 - Registro Particolare 4137 Registro Generale 24659 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3971/2219 del 30/05/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

- TRASCRIZIONE del 29/01/2024 - Registro Particolare 2783 Registro Generale 3745 Pubblico ufficiale UFF. GIUD UNEP CORTE D'APP. DI BRESCIA Repertorio 11787 del 05/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Da relazione notarile allegata al fascicolo:

- ISCRIZIONE del 28/07/2004 - Registro Particolare 9526 Registro Generale 39304 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 63084/15427 del 22/07/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a carico Bre.Imm S.r.l. per i diritti a 1/1 in piena proprietà sull'immobile riportato in NCT a Foglio 7 Particella 650. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

In data 16/09/2005 al n.8319 di riduzione di somma;

In data 16/09/2005 al n.8320 di frazionamento in quota;

In data 16/09/2005 al n.8321 di restrizione di beni;

In data 14/09/2007 al n.7269 di restrizione di beni;

Comunicazione n.5187 del 22/11/2013 di estinzione parziale avvenuta il 24/10/2013; Cancellazione parziale eseguita in data 26/11/2013.

Precisazioni:

Gli immobili al Catasto Fabbricati Sezione urbana NCT Foglio 7 Particella 660 Subalterno 3 e Subalterno 6, in base alla nota di costituzione del 30/06/2006 risultano costituiti sull'ente urbano particella 660 ex particella 651 quest'ultima ex particella 563

L'immobile al Catasto Fabbricati Sezione urbana NCT Foglio 7 Particella 650 subalterno 12 in

base alla nota di costituzione del 30/06/2006 risulta costituito sull'ente urbano particella 650 ex particella 563.

L'immobile al Catasto Terreni Sezione - Foglio 7 Particella 646 risulta precedentemente riportato al foglio 7 particella 560.

L'immobile al Catasto Terreni Sezione - Foglio 7 Particella 648 risulta precedentemente riportato al foglio 7 particella 564.

6. Fasi – accertamenti e date delle indagini.

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

In data 27/03/2024, mediante posta elettronica certificata, il sottoscritto viene nominato Esperto per la stima dei beni pignorati, esecuzione immobiliare n.31/2024.

In data 08/04/2024 il sottoscritto, in modalità telematica, accetta l'incarico conferito e presta giuramento; l'incarico prevede la redazione di stima degli immobili pignorati.

In data 08/04/2023 il sottoscritto ha acquisito il fascicolo informatico ed eseguito visure catastali, visure ipotecarie, visure planimetriche, attraverso il canale telematico Sister.

In data 09/04/2024, il sottoscritto ha richiesto presso il Notaio Santarpia copia dell'atto di provenienza dei beni immobili oggetto della relazione peritale.

In data 10/04/2024, il sottoscritto ha richiesto al Comune di Azzano Mella l'accesso agli atti relativi alla documentazione urbanistica dell'immobile.

In data 26/04/2024, il sottoscritto ha avuto accesso agli atti e recuperato la documentazione riguardante l'immobile presso il Comune di Azzano Mella. Sempre presso il Comune, all'ufficio Anagrafe, il sottoscritto ha chiesto informazioni circa la residenza degli Esecutati e lo stato patrimoniale al momento dell'acquisto dell'immobile.

In data 03/05/2024 ore 10:00 il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo alla presenza del Custode nominato Avv. Irisi Mihay assieme al collega Avv. Elton Xhanari e degli Esecutati.

In data 08/05/2024 il sottoscritto ha richiesto al Comune di Azzano Mella e ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica.

In data 08/05/2024 il sottoscritto ha richiesto all'Agenzia delle Entrate informazioni relative ad eventuali contratti di locazione.

In data 15/05/2024 il sottoscritto si è recato presso l'anagrafe del Comune di Brescia, ufficio matrimoni, per recuperare copia dell'estratto di matrimonio degli Esecutati.

In data 24/05/2024 il sottoscritto si è recato nuovamente presso l'ufficio tecnico del Comune di Azzano Mella per visionare copia della convenzione urbanistica stipulata al momento della costruzione dell'immobile.

In data 06/06/2024 il sottoscritto ha ricevuto dall'Agenzia delle Entrate risposta alla richiesta di informazioni relative ad eventuali contratti di locazione.

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

Assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, alla documentazione fornita e alle regolarizzazioni che si fondano sul risultato finale 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.

Condizioni limitative

Condizioni limitanti all'incarico.

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazioni.

Verifica del migliore e più conveniente uso⁷⁹ (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

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

☒ MCA⁸⁰ con nr. 3 comparabili ☐ sistema di stima⁸¹

☐ MCA + sistema di stima con nr. comparabili

☐ Sistema di ripartizione⁸²

☐ Analisi di regressione⁸³ semplice con nr. dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. dati campione

☒ Metodo finanziario⁸⁴

☒ Capitalizzazione diretta⁸⁵ ☐ Capitalizzazione finanziaria⁸⁶

☐ Analisi del flusso di cassa scontato⁸⁷

☐ Dei costi⁸⁸

8. Riepilogo dei valori di stima.

LOTTO NR. 1 DI 1.

Per quanto concerne l'immobile sito in Azzano Mella (Bs), via Dei Pizzi n.69/H, identificato in mappa al:

Foglio 7, Sezione N.C.T., Particella 660, Sub.3, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,50 vani, Rendita €. 522,91 per la quota di 1/1.

Foglio 7, Sezione N.C.T., Particella 660, Sub.6, categoria C/6, classe 2, consistenza 42 mq, Rendita €. 59,24 per la quota di 1/1

Foglio 7, Sezione N.C.T., Particella 650, Sub.12, categoria F/1, classe -, consistenza 77 mq, Rendita €. - per la quota di 1834/10000

Foglio 7, Sezione N.C.T., Particella 646, Qualità sem.irr., classe 1, Superficie 329 mq, R.D. €. 2,63 R.A. €. 3,23 per la quota di 22925/1000000

Foglio 7, Sezione N.C.T., Particella 648, Qualità sem.irr., classe 1, Superficie 124 mq, R.D. €. 0,99 R.A. €. 1,22 per la quota di 22925/1000000

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in €. 257.000,00 diconsi euro duecentocinquantasettemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) viene di fatto quantificato in €. 239.000,00 diconsi euro duecentotrentanovemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato II).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, 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 di valutazione: 10/06/2024.

10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

- Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato(allegato I);
- Analisi estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II);
- Elaborati fotografici esterni/interni;
- Atto di provenienza;
- Copia titoli autorizzativi;
- Elaborati grafici di confronto;
- Estratto strumento urbanistico;
- Certificato di Destinazione Urbanistica.
- Estratti, Visure catastali e Ispezioni (estratto mappa catastale, scheda catastale, visura storica per immobili, ispezioni telematiche);
- Estratto di Matrimonio;
- Attestazione Agenzia delle Entrate assenza contratti di locazione;

11. Note di riferimento

1 Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;
- filtering;
- fase del mercato immobiliare.

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

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

4 Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

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

6 Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

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

8 Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.

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

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

11 Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.

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

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

14 Loft: può essere anche un attico.

15 Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

29 Dato immobiliare: è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo.

Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.

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

31 Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti,

desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.

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

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

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

35 Rapporto mercantile 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: $\pi = p_i : p_1$

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

50 Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di 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).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

bile.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)

- Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche

- Analisi della documentazione ante '67

- Verifica delle tavole progettuali

- Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali

Le verifiche effettuate si possono concludere con l'attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.

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

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

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

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

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

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

- Eventuali controversie in atto.

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

- contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;

- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

- vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali;

- domande giudiziali che possono essere di pregiudizio degli acquirenti da distinguersi in:

- dirette ad incidere sull'atto di provenienza (nullità, annullamento, dichiarazione di simulazione ecc.),

- che esprimono qualche pretesa all'immobile (rispetto delle distanze, costituzione di servitù ecc.),

- atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato;

- oneri condominiali relativi a spese condominiali non pagate per prestazioni maturate dopo l'acquisto;

- fondi patrimoniali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale;

- altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) rilevabili dagli atti di provenienza.

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

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

- vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;

- vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;

- vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;

- vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.

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

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

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

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

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

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

86 Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization): stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi varia-

bili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.

87 *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis – 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.

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