

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. 191/2024

Riunita alla procedura n. ____/____

Giudice delegato:

Dott. Canali Gianluigi

Anagrafica

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato:

[REDACTED]

Esecutato:

[REDACTED]

Esperto incaricato:

Geom. Gaetano Ferrara

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

C.F.: FRRGTN74M09B157Y

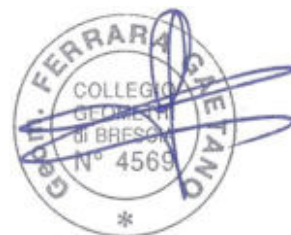
Tel.: 030.5233812

E-mail: info@geometraferrara.com

Pec: gaetano.ferrara1@geopec.it

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

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto:	07/06/2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	26/06/2024
Data limite della consegna del rapporto di valutazione	30/09/2024
Udienza di comparizione delle parti	30/10/2024

Identificazione dei lotti**LOTTO nr. 1 (di 2)****Unità immobiliare ad uso commerciale: foglio 18/NCT mappale 124 subalterno 63****Descrizione sintetica**

Unità immobiliare ad uso commerciale, attualmente locata, al piano terra di un più ampio complesso condominiale denominato "condominio Nuova Chiari" costituito da unità commerciali al piano terra e unità ad uso abitativo ai piani superiori in due corpi scale (A e B) ubicato in Comune di Chiari in Viale Cesare Battisti.

L'unità oggetto di pignoramento è costituita da un locale ad uso commerciale al piano terra con accesso diretto da Viale Cesare Battisti n. 25, ed è costituito da un grande locale ad uso negozio, due locali nel retro, un piccolo antibagno e un bagno. Non risultano ulteriori pertinenze esclusive. Il locale è provvisto di due vetrine fronte strada ai civici 23 e 25.

La quota proporzionale della comproprietà delle parti dell'edificio comuni alla predetta unità immobiliare, ai sensi dell'art.1117 del codice civile è pari a 60,20/1000.

Parti comuni risultano il vano scala al piano terra civ. 27 (scala B) oltre a vano scala, ripostigli, centrale termica e locale impianti al piano interrato (dato desunto dalla planimetria catastale agli atti)

Lo stato manutentivo e conservativo esterno dell'intero fabbricato appare discreto in quanto, pur risentendo della vetustà, non pare necessitare di particolari interventi manutentivi urgenti.

Lo stato manutentivo e conservativo interno all'unità appare buono e non appaiono evidenti necessità di effettuare interventi manutentivi.

I pavimenti della parte al pubblico sono principalmente in ceramica con porzioni in legno e in resina, i pavimenti della zona retro sono in piastrelle di graniglia, mentre quelli del bagno in ceramica; le vetrine fronte strada sono in metallo/alluminio con vetro doppio, mentre quelli del bagno sul retro sono in ferro con vetro semplice e appaiono vetusti. Non è stato possibile verificare i restanti due serramenti posti sul retro in quanto coperti da saracinesca all'esterno e tamponati con pannello in cartongesso/legno nella parte interna.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con presenza di caldaia e termoconvettori, l'impianto di raffrescamento è costituito da pompa di calore e split interni, l'impianto elettrico, a vista, appare in buono stato manutentivo e conservativo.



Confini

a nord affaccio su esterno (corte di altra proprietà), ad est vano scala comune, a sud affaccio su strada (viale C. Battisti), ad ovest altra unità immobiliare.

Ubicazione

Il bene oggetto di valutazione è ubicato in Comune Chiari, Viale Cesare Battisti n. 23/25 con accesso dal civico 25.

Identificativi catastali

Sezione NCT, foglio 18, particella 124, subalterno 63, Viale C. Battisti n. 23, piano T, Categoria C/1, Classe 6, consistenza 83 mq, superficie totale 89 mq, Rendita catastale € 1.804,66

Quota di proprietà

[REDACTED] | [REDACTED]

Diritto di proprietà per 1/1

Diritto di proprietà

Proprietà pervenuta per atto di vendita notaio Tomaso Petroboni in data 04/11/1993 rep. 58067 racc. 13547 registrato a Chiari il 19/11/1993 al n. 1013 serie 2 e trascritto a Brescia il 24/11/1993 ai n.ri 30051/20628

Divisibilità dell'immobile

Immobile non divisibile.

Più probabile valore in libero mercato € 123.000,00 (euro centoventitremila/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 104.000,00 (euro centoquattromila/00)

Più probabile valore locativo €/anno 8.400,00 (euro/anno ottomilaquattrocento/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Immobile in discreto stato manutentivo e conservativo per quanto concerne la parte esterna e in buono stato manutentivo e conservativo per quanto concerne la parte interna in condizioni di sufficiente commerciabilità con riferimento al ciclo immobiliare attuale.



LOTTO nr. 2 (di 2)

Unità immobiliare ad uso residenziale: foglio 18/NCT mappale 124 subalterno 64

Descrizione sintetica

Unità immobiliare ad uso residenziale, attualmente locata, al piano primo di un più ampio complesso condominiale denominato “condominio Nuova Chiari” costituito da unità commerciali al piano terra e unità ad uso abitativo ai piani superiori in due corpi scale (A e B) ubicato in Comune di Chiari in Viale Cesare Battisti.

L'unità oggetto di pignoramento è costituita da un immobile ad uso residenziale al piano primo con accesso dal vano scala comune in Viale Cesare Battisti n. 27 – scala B, ed è costituito da un appartamento bilocale con vano cucina/soggiorno, vano camera, disimpegno, bagno e balcone, oltre a un locale sottotetto al piano sesto.

La quota proporzionale della comproprietà delle parti dell'edificio comuni alla predetta unità immobiliare, ai sensi dell'art.1117 del codice civile è pari a 22,18/1000.

Parti comuni risultano il vano scala e ascensore civ. 27 (scala B), corridoio p.6°, ripostigli, centrale termica e locale impianti al piano interrato (dato desunto dalla planimetria catastale agli atti)

Lo stato manutentivo e conservativo esterno dell'intero fabbricato appare discreto in quanto, pur risentendo della vetustà, non pare necessitare di particolari interventi manutentivi urgenti.

Lo stato manutentivo e conservativo interno all'unità appare discreto e non appaiono evidenti necessità di effettuare interventi manutentivi urgenti.

I pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti del bagno, i serramenti sono in legno con vetro doppio e appaiono vetusti, l'impianto di riscaldamento e raffrescamento è autonomo con presenza di pompa di calore e split interni, l'impianto elettrico, a vista, appare in buono stato manutentivo e conservativo. La produzione di acqua calda sanitaria è consentita per mezzo di boiler elettrico. Nell'unità immobiliare non è presente l'impianto gas.

Confini

a nord vano scala comune e altre unità immobiliari, ad est altra unità immobiliare, a sud affaccio su strada (viale C. Battisti), ad ovest altra unità immobiliare.

Ubicazione

Il bene oggetto di valutazione è ubicato in Comune Chiari, Viale Cesare Battisti n. 27 scala B con accesso dal vano scala comune.



Identificativi catastali

Sezione NCT, foglio 18, particella 124, subalterno 64, Viale C. Battisti n. 23, piano 1-6, Categoria A/2, Classe 3, consistenza 3 vani, superficie totale 57 mq, superficie totale escluse aree scoperte 55 mq, Rendita catastale € 232,41

Quota di proprietà

[REDACTED] [REDACTED]

Dritto di proprietà per 1/1

Diritto di proprietà

Proprietà pervenuta per atto di vendita notaio Tomaso Petroboni in data 09/07/1998 rep. 76628 racc. 17539 registrato a Chiari il 21/07/1998 al n. 582 serie 2 e trascritto a Brescia il 15/07/1998 ai n.ri 23277/16065

Divisibilità dell'immobile

Immobile non divisibile.

Più probabile valore in libero mercato € 63.000,00 (euro sessantatremila/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 53.000,00 (euro cinquantatremila/00)

Più probabile valore locativo **€/anno 5.040,00 (euro/anno cinquemilaquaranta/00)**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Immobile in discreto stato manutentivo e conservativo per quanto concerne la parte esterna e in discreto stato manutentivo e conservativo per quanto concerne la parte interna in condizioni di sufficiente commerciabilità con riferimento al ciclo immobiliare attuale.

Audit documentale e Due Diligence

Lotti 1 e 2

Conformità edilizia ☐ Si ☒ No vedi pagina 23

Conformità catastale ☒ Si ☒ No vedi pagina 26

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No vedi pagina 27



Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Lotti 1 e 2

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	vedi pagina 29
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	vedi pagina 30
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	vedi pagina 28
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	vedi pagina 22

Limitazioni

Lotti 1 e 2

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	vedi pagina 34
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	vedi pagina 34

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Lotti 1 e 2

Dalla relazione notarile allegata a firma del notaio Francesco Fiordaliso in data 28/05/2024 risultano:

1. IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30/11/2017 ai n.ri 53168/8563 per la complessiva somma di € 57.946,64 a favore dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione e contro [REDACTED], in forza dell'atto dell'Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 28/11/2017 cron. 3019/2017;

2. IPOTECA GIUDIZIALE iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/11/2019 ai n.ri 50086/8853 per la complessiva somma di € 100.000,00 a favore della BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO S.C. con sede in Brescia e contro [REDACTED], in forza dell'atto Giudiziario del Tribunale di Brescia in data 07/11/2019 cron. 5581/2019;

Dalle ispezioni ipotecarie allegate al presente elaborato si evince quanto segue:

1. ISCRIZIONE del 15/11/2019 - Registro Particolare 8853 Registro Generale 50086 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 5581/2019 del 07/11/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



2. TRASCRIZIONE del 27/05/2024 - Registro Particolare 16098 Registro Generale 22971 Pubblico ufficiale
UFFICIALI GIUDIZIARI CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 4107 del 08/05/2024 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	9
2.	Inquadramento dell'immobile	9
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	13
4.	Audit documentale e Due Diligence	21
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	21
4.2	Rispondenza catastale	25
4.3	Verifica della titolarità.....	27
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	30
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	32
7.	Analisi estimativa	33
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	35
9.	Dichiarazione di rispondenza	37
10.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	38
11.	Bibliografia.....	40



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

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

26/06/2024 Accettazione incarico - giuramento

Verifica e studio fascicolo

Visure catastali, estratto di mappa e richieste planimetrie catastali su piattaforma Sister

Sopralluogo peritale presso i locali oggetto di esecuzione

Stesura rilievo, verifica e stesura elaborati difformità

Reperimento atti di provenienza - vendite

Ispezioni ipotecarie su piattaforma Sister per ricerca elenco formalità

Ricerca all'Agenzia delle Entrate per verifica presenza contratti in corso

Ricerca atti comunali per verifiche urbanistiche presso l'Ufficio Edilizia Privata competente

Ricerca certificato di residenza onde verificare lo stato di occupazione dell'immobile oggetto di pignoramento presso l'Ufficio Anagrafe competente

Ricerca del certificato di matrimonio

Visura camerale della ditta omonima

Verifica della posizione spese condominiali presso l'Amministratore di condominio

Ricerca Attestato di Prestazione Energetica

Stesura relazione peritale e invio

2. Inquadramento dell'immobile**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹****Lotti 1 e 2****Localizzazione²**

- ☒ Provincia Brescia
- ☒ Comune Chiari
- ☐ Frazione/Località ///
- ☒ Via Viale Cesare Battisti
- ☒ Civico n. 23/25 (lotto 1) - 27 scala B (lotto 2)

Zona

- ☒ Urbana ☐ Agricola



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

Mappa geografica



☐ Destinazione urbanistica dell'immobile³ Lotti 1 e 2

- ☒ Residenziale (**lotto 2**) ☐ Direzionale⁴ ☒ Commerciale (**lotto 1**) ☐ Turistico – ricettivo
☐ Industriale ☐ Artigianale ☐ Terziario⁵ ☐ Sportiva ☐ Agricolo

☐ Tipologia immobiliare⁶ Lotti 1 e 2

☐ Terreno

☒ Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione):

- ☐ nuovo⁷ ☐ ristrutturato⁸ ☐ seminuovo⁹ ☒ usato¹⁰ ☐ rudere¹¹

Indicare se l'immobile è ☐ indipendente ☒ plurifamiliare (trattasi di abitazione in condominio)



☐ **Tipologia edilizia dei fabbricati¹²** **Lotti 1 e 2**☐ fabbricato storico ☐ fabbricato singolo ☒ fabbricato in linea (condominio) ☐ fabbricato rurale☐ fabbricato a schiera ☐ fabbricato bifamigliare ☐ fabbricato tipico ☐ fabbricato a corte☐ **Tipologia edilizia unità immobiliari¹³**☒ appartamento (**lotto 2**) ☐ appartamento (attico) ☐ appartamento (loft)¹⁴ ☐ villa ☐ villino☐ villetta a schiera ☐ autorimessa (garage/box) ☐ posto auto coperto (fabbricato)☐ posto auto coperto (tettoia) ☐ posto auto scoperto ☐ cantina (locale di sgombero)☒ altro: Negozio (**lotto 1**)☐ **Caratteristiche generali dell'immobile** **Lotti 1 e 2***Descrizione sintetica*

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione: | Non rilevabile (si ipotizza cemento armato) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai: | Non rilevabile (si ipotizza latero-cemento) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura: | Latero-cemento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali: | Non rilevabile (si ipotizza laterizio) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti: | Nessuna |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità: | Laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni: | Metallo con vetro doppio (lotto 1)
Legno con vetro doppio (lotto 2) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni: | Legno tamburato |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti: | Piastrelle di ceramica/parquet/resina/graniglia (lotto 1)
Piastrelle di ceramica (lotto 2) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento: | Autonomo (lotti 1 e 2) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario: | Sottotraccia |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas: | Presente (lotto 1) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas: | Non Presente (lotto 2) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico: | Sottotraccia |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto climatizzazione: | Presente (lotti 1 e 2) |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti: | Nessuno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Allaccio fognatura: | Presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Fonti rinnovabili: | Nessuna |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne: | Tinteggiatura murale |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani: | Dell'intero complesso edilizio: 8 (di cui uno interrato e sette fuori terra) |



☐ **Dimensione¹⁵ - riferita esclusivamente al contesto locale**

☒ Piccola (**lotto 2**) ☒ Media (**lotto 1**) ☐ 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



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

LOTTO nr. 1 (di 2)

Unità immobiliare ad uso commerciale: foglio 18/NCT mappale 124 subalterno 63

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

Unità immobiliare ad uso commerciale, attualmente locata, al piano terra di un più ampio complesso condominiale denominato "condominio Nuova Chiari" costituito da unità commerciali al piano terra e unità ad uso abitativo ai piani superiori in due corpi scale (A e B) ubicato in Comune di Chiari in Viale Cesare Battisti.

L'unità oggetto di pignoramento è costituita da un locale ad uso commerciale al piano terra con accesso diretto da Viale Cesare Battisti n. 25, ed è costituito da un grande locale ad uso negozio, due locali nel retro, un piccolo antibagno ed un bagno. Non risultano ulteriori pertinenze esclusive. Il locale è provvisto di due vetrine fronte strada ai civici 23 e 25.

La quota proporzionale della comproprietà delle parti dell'edificio comuni alla predetta unità immobiliare, ai sensi dell'art.1117 del codice civile è pari a 60,20/1000.

Parti comuni risultano il vano scala al piano terra civ. 27 (scala B) oltre a vano scala, ripostigli, centrale termica e locale impianti al piano interrato (dato desunto da planimetria catastale agli atti)

Lo stato manutentivo e conservativo esterno dell'intero fabbricato appare discreto in quanto, pur risentendo della vetustà, non pare necessitare di particolari interventi manutentivi urgenti.

Lo stato manutentivo e conservativo interno all'unità appare buono e non appaiono evidenti necessità di effettuare interventi manutentivi.

I pavimenti della parte al pubblico sono principalmente in ceramica con porzioni in legno e in resina, i pavimenti della zona retro sono in piastrelle di graniglia, mentre quelli del bagno in ceramica; le vetrine fronte strada sono in metallo/alluminio con vetro doppio, mentre quelli del bagno sul retro sono in ferro con vetro semplice e appaiono vetusti. Non è stato possibile verificare i restanti due serramenti posti sul retro in quanto coperti da saracinesca all'esterno e tamponati con pannello in cartongesso/legno nella parte interna.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con presenza di caldaia e termoconvettori, l'impianto di raffrescamento è costituito da pompa di calore e split interni, l'impianto elettrico, a vista, appare in buono stato manutentivo e conservativo.

La zona nella quale è ubicato il bene pignorato è appetibile in quanto limitrofa al centro cittadino e vicino alla stazione ferroviaria.

Nei pressi dell'immobile peritato vi è inoltre la presenza di alcuni parcheggi pubblici



Identificazione catastale³¹

1) Negozio

Comune Censuario Chiari

Tipologia Catasto ☐ Terreni ☒ Fabbricati

Sezione NCT, foglio 18, particella 124, subalterno 63, Viale C. Battisti n. 23, piano T, Categoria C/1, Classe 6, consistenza 83 mq, superficie totale 89 mq, Rendita catastale € 1.804,66

Confini Indicare i confini catastali

1) Abitazione

- ☐ Nord: affaccio su esterno (corte di altra proprietà)
- ☐ Est: vano scala comune
- ☐ Sud: affaccio su strada (viale C. Battisti)
- ☐ Ovest: altra unità immobiliare

Consistenza

- ☒ Rilievo
- ☐ Interno ed esterno
- ☐ Solo esterno
- ☒ Diretto in loco
- ☐ Desunto graficamente da:
- ☐ Planimetria catastale
- ☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- ☐ Elaborato grafico (generico)
- ☒ Data del sopralluogo:
- 17/07/2024

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale			mq	99.80
Superficie secondarie:				
Destinazione	Superficie	Indice mercantile ³⁵	Superficie ragguagliata	
<input type="checkbox"/> Balcone	mq	%	mq	
<input type="checkbox"/> Terrazza	mq	%	mq	
<input type="checkbox"/> Veranda	mq	%	mq	
<input type="checkbox"/> Soffitta ³⁶	mq	%	mq	
<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	mq	%	mq	
<input type="checkbox"/> Soppalco	mq	%	mq	



<input type="checkbox"/> Loggiato	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Taverna ³⁸	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Cantina ³⁹	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Portici	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Autorimessa	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹ scoperta	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Altro	mq	%	mq

Superficie commerciale⁴²**m² 99,80****Caratteristiche qualitative**

Le finiture sono ordinarie, in discreto stato manutentivo e conservativo per quanto concerne la parte esterna e in buono stato manutentivo e conservativo per quanto concerne la parte interna.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione☐ Livello di piano⁴³ 0Ascensore⁴⁴ ☒ Presente ☐ Assente ☐ Vetustà dell'ascensore (anni) 35 (da data abitabilità 1989)N. servizi⁴⁵: 1☒ W.c. ☒ Lavabo☐ Bidet ☐ Doccia☐ Doccia con idromassaggio☐ Vasca☐ Vasca con doccia☐ Vasca con idromassaggio☐ Scaldabagno elettrico☐ Vetustà del bagno (anni) 30 (data intervento edilizio 1994)**Impianti in dotazione**Riscaldamento ☐ Assente☒ Presente: Vetustà (anni) 30 (data intervento edilizio 1994)

Se presente indicare la tipologia

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

Elementi radianti



☐ radiatori ☐ pavimento/soffitto ☒ aria ☐ altro

Condizionamento ☒ Presente ☐ Assente

Se presente indicare se ☒ Totale ☐ Parziale

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

Elettrico ☒ Presente: Vetustà (anni) 30 ☐ Assente

Idraulico ☒ Presente: Vetustà (anni) 30 ☐ Assente

Antifurto ☐ Presente: Vetustà (anni) _____ ☒ Assente

Pannelli solari (fotovoltaico) ☐ Presente: Vetustà (anni) _____ ☒ Assente

Impianto geotermico ☐ Presente: Vetustà (anni) _____ ☒ Assente

Domotica ☐ Presente: Vetustà (anni) _____ ☒ Assente

Manutenzione fabbricato⁴⁶ ☐ Minimo⁴⁷ ☐ Medio⁴⁸ ☒ Massimo⁴⁹

Manutenzione unità immobiliare⁵⁰ ☐ Minimo⁵¹ ☐ Medio⁵² ☒ Massimo⁵³

Classe energetica – a seguito di ricerca sul portale del catasto energetico in data 04/09/2024 non è stata rilevata la presenza di APE

☐ A4 ☐ A3 ☐ A2 ☐ A1 ☐ B

☐ C ☐ D ☐ E ☐ F ☐ G

☒ Non desumibile

☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Inquinamento

Atmosferico ☒ Assente ☐ Presente

Acustico ☒ Assente ☐ Presente

Elettromagnetico ☒ Assente ☐ Presente

Ambientale ☒ Assente ☐ Presente

Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴ ☐ Minimo⁵⁵ ☒ Medio⁵⁶ ☐ Massimo⁵⁷

Luminosità dell'immobile⁵⁸ ☐ Minimo⁵⁹ ☒ Medio⁶⁰ ☐ Massimo⁶¹

Panoramicità dell'immobile⁶² ☒ Minimo⁶³ ☐ Medio⁶⁴ ☐ Massimo⁶⁵

Funzionalità dell'immobile⁶⁶ ☐ Minimo⁶⁷ ☐ Medio⁶⁸ ☒ Massimo⁶⁹

Finiture dell'immobile⁷⁰ ☐ Minimo⁷¹ ☒ Medio⁷² ☐ Massimo⁷³

Altro



LOTTO nr. 2 (di 2)**Unità immobiliare ad uso residenziale: foglio 18/NCT mappale 124 subalterno 64****Descrizione sintetica dell'immobile staggito⁷⁴**

Unità immobiliare ad uso residenziale, attualmente locata, al piano primo di un più ampio complesso condominiale denominato "condominio Nuova Chiari" costituito da unità commerciali al piano terra e unità ad uso abitativo ai piani superiori in due corpi scale (A e B) ubicato in Comune di Chiari in Viale Cesare Battisti.

L'unità oggetto di pignoramento è costituita da un immobile ad uso residenziale al piano primo con accesso dal vano scala comune in Viale Cesare Battisti n. 27 – scala B, ed è costituito da un appartamento bilocale con vano cucina/soggiorno, vano camera, disimpegno, bagno e balcone, oltre a un locale sottotetto al piano sesto.

La quota proporzionale della comproprietà delle parti dell'edificio comuni alla predetta unità immobiliare, ai sensi dell'art.1117 del codice civile è pari a 22,18/1000.

Parti comuni risultano il vano scala e ascensore civ. 27 (scala B), corridoio p.6°, ripostigli, centrale termica e locale impianti al piano interrato (dato desunto da planimetria catastale agli atti)

Lo stato manutentivo e conservativo esterno dell'intero fabbricato appare discreto in quanto, pur risentendo della vetustà, non pare necessitare di particolari interventi manutentivi urgenti.

Lo stato manutentivo e conservativo interno all'unità appare discreto e non appaiono evidenti necessità di effettuare interventi manutentivi urgenti.

I pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti del bagno, i serramenti sono in legno con vetro doppio e appaiono vetusti, l'impianto di riscaldamento e raffrescamento è autonomo con presenza di pompa di calore e split interni, l'impianto elettrico, a vista, appare in buono stato manutentivo e conservativo. La produzione di acqua calda sanitaria è consentita per mezzo di boiler elettrico. Nell'unità immobiliare non è presente l'impianto gas.

La zona nella quale è ubicato il bene pignorato è appetibile in quanto limitrofa al centro cittadino e vicino alla stazione ferroviaria.

Nei pressi dell'immobile peritato vi è inoltre la presenza di alcuni parcheggi pubblici

Identificazione catastale⁷⁵**2) Abitazione**

Comune Censuario Chiari

Tipologia Catasto ☐ Terreni ☒ Fabbricati



Sezione NCT, foglio 18, particella 124, subalterno 64, Viale C. Battisti n. 23, piano 1-6, Categoria A/2, Classe 3, consistenza 3 vani, superficie totale 57 mq, superficie totale escluse aree scoperte 55 mq, Rendita catastale € 232,41

Confini Indicare i confini catastali

2) Abitazione

- ☐ Nord:
- ☐ Est:
- ☐ Sud:
- ☐ Ovest:
- vano scala comune e altre unità immobiliari
- altra unità immobiliare
- affaccio su strada (viale C. Battisti)
- altra unità immobiliare

Consistenza

- ☒ Rilievo
- ☐ Desunto graficamente da:
- ☒ Data del sopralluogo:
- ☐ Interno ed esterno
- ☐ Solo esterno
- ☒ Diretto in loco
- ☐ Planimetria catastale
- ☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- ☐ Elaborato grafico (generico)
- 17/07/2024

Criterio di misurazione

- ☒ SEL- Superficie Esterna Lorda⁷⁶
- ☐ SIL - Superficie Interna Lorda⁷⁷
- ☐ SIN - Superficie Interna Netta⁷⁸

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale			mq		52,70
Superficie secondarie:					
Destinazione	Superficie		Indice mercantile ⁷⁹	Superficie ragguagliata	
<input checked="" type="checkbox"/> Balcone	mq	7,35	30 %	mq	2,20
<input type="checkbox"/> Terrazza	mq		%	mq	
<input type="checkbox"/> Veranda	mq		%	mq	
<input checked="" type="checkbox"/> Soffitta ⁸⁰	mq	12,30	25 %	mq	3,08
<input type="checkbox"/> Mansarda ⁸¹	mq		%	mq	
<input type="checkbox"/> Soppalco	mq		%	mq	
<input type="checkbox"/> Loggiato	mq		%	mq	
<input type="checkbox"/> Taverna ⁸²	mq		%	mq	
<input type="checkbox"/> Cantina ⁸³	mq		%	mq	
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁸⁴	mq		%	mq	



<input type="checkbox"/> Portici	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Autorimessa	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁸⁵ scoperta	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	mq	%	mq
<input type="checkbox"/> Altro	mq	%	mq

**Superficie commerciale⁸⁶**m² **57,98****Caratteristiche qualitative**

Le finiture sono ordinarie, in discreto stato manutentivo e conservativo per quanto concerne la parte esterna e in discreto stato manutentivo e conservativo per quanto concerne la parte interna.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione☐ Livello di piano⁸⁷ 1-6Ascensore⁸⁸ ☒ Presente ☐ Assente ☐ Vetustà dell'ascensore (anni) 35 (da data abitabilità 1989)N. servizi⁸⁹: 1☒ W.c. ☒ Lavabo ☒ Bidet ☒ Doccia☐ Doccia con idromassaggio ☐ Vasca☐ Vasca con doccia ☐ Vasca con idromassaggio☒ Scaldabagno elettrico ☐ Vetustà del bagno (anni) 26 (data intervento edilizio 1998)**Impianti in dotazione**Riscaldamento ☐ Assente ☒ Presente: Vetustà (anni) 26 (data intervento edilizio 1998)

Se presente indicare la tipologia

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

Elementi radianti

☐ radiatori ☐ pavimento/soffitto ☒ aria ☐ altroCondizionamento ☒ Presente ☐ AssenteSe presente indicare se ☒ Totale ☐ Parziale

Solare termico (produzione acqua calda)	<input type="checkbox"/> Presente: Vetustà (anni) _____	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente: Vetustà (anni) 26	<input type="checkbox"/> Assente
Idraulico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente: Vetustà (anni) 26	<input type="checkbox"/> Assente
Antifurto	<input type="checkbox"/> Presente: Vetustà (anni) _____	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Pannelli solari (fotovoltaico)	<input type="checkbox"/> Presente: Vetustà (anni) _____	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Impianto geotermico	<input type="checkbox"/> Presente: Vetustà (anni) _____	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Domotica	<input type="checkbox"/> Presente: Vetustà (anni) _____	<input checked="" type="checkbox"/> Assente

Manutenzione fabbricato⁹⁰

☐ Minimo⁹¹ ☐ Medio⁹² ☒ Massimo⁹³

Manutenzione unità immobiliare⁹⁴

☐ Minimo⁹⁵ ☐ Medio⁹⁶ ☒ Massimo⁹⁷

Classe energetica – a seguito di ricerca sul portale del catasto energetico in data 04/09/2024 non è stata rilevata la presenza di APE

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

☒ Non desumibile

☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Inquinamento

Atmosferico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente
Acustico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente
Elettromagnetico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente
Ambientale	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente

Esposizione prevalente dell'immobile⁹⁸ ☐ Minimo⁹⁹ ☒ Medio¹⁰⁰ ☐ Massimo¹⁰¹

Luminosità dell'immobile¹⁰² ☐ Minimo¹⁰³ ☒ Medio¹⁰⁴ ☐ Massimo¹⁰⁵

Panoramicità dell'immobile¹⁰⁶ ☒ Minimo¹⁰⁷ ☐ Medio¹⁰⁸ ☐ Massimo¹⁰⁹

Funzionalità dell'immobile¹¹⁰ ☐ Minimo¹¹¹ ☐ Medio¹¹² ☒ Massimo¹¹³

Finiture dell'immobile¹¹⁴ ☐ Minimo¹¹⁵ ☒ Medio¹¹⁶ ☐ Massimo¹¹⁷

Altro



4. Audit documentale e Due Diligence¹¹⁸

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica¹¹⁹

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Lotti 1 e 2

☐ Fabbricato successivo 01/09/1967

☒ Fabbricato anteriore 01/09/1967

Dall'atto di provenienza – atto di vendita notaio Tomaso Petroboni in data 04/11/1993 rep. 58067 racc. 13547 – si evince che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare alienata è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967. Non risultano citati titoli edilizi.

Dall'atto di provenienza – atto di vendita notaio Tomaso Petroboni in data 09/07/1998 rep. 76628 racc. 17539 – si evince che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare alienata è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967. Non risultano citati titoli edilizi.

Titoli autorizzativi esaminati

In data 14/08/2024 è stata presentata istanza di accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Chiari al fine di poter visionare le pratiche edilizie relative al bene oggetto di pignoramento. La richiesta è stata inoltrata sulla base di elementi non desumibili dall'atto di provenienza quali intestazione, indirizzo e dato catastale.

In data 05/09/2024 è stata ricevuta PEC dal Comune di Chiari con la seguente documentazione messa a disposizione del perito:

- Licenza di Costruzione n. 22 del 10/11/1955 per ricostruzione e ampliamento fabbricato distrutto

Nella cartella sono presenti:

- Licenza edilizia (No elaborati grafici)

Lotti 1 e 2

- Certificato di Abitabilità n. 146 del 27/12/1958

Nella cartella sono presenti:

- Certificato di Abitabilità

Lotti 1 e 2

- Concessione Edilizia n. 44 del 24/03/1994 per modifica di n. 2 u.i. ad uso commerciale (fusione)

Nella cartella sono presenti:

- Licenza edilizia
- Relazione tecnica
- Elaborati grafici



Per tale licenza non è stato possibile individuare in archivio l'agibilità n.158/1994, pur essendo indicata nei registri comunali contenenti l'elenco delle agibilità rilasciate

Lotto 1

- Concessione Edilizia n. 180 del 24/11/1998 per opere di collegamento interno e cambio destinazione d'uso da residenziale in laboratorio artigianale (fusione e cambio uso)

Nella cartella sono presenti:

- Licenza edilizia
- Richiesta C.E.
- Relazione tecnica
- Parere favorevole dell'A.S.L.
- Comunicazione di inizio lavori
- Elaborati grafici (tavole 1-2-3)

Lotti 1 e 2

- Permesso di Costruire n. 05/2010 del 02/02/2010 per opere di manutenzione straordinaria (frazionamento)

Nella cartella sono presenti:

- Permesso di Costruire
- Richiesta P.d.C.
- Relazione tecnica
- Parere favorevole dell'A.S.L.
- Elaborati grafici (tavole 1-2)

Lotti 1 e 2

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Certificato Abitabilità | <input checked="" type="checkbox"/> Presente (anno 1958 vedasi sopra) |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Assente (anno 1994 vedasi sopra) |
| <input type="checkbox"/> Indicare la documentazione visionata | Vedasi sopra – “titoli autorizzativi esaminati” |
| <input type="checkbox"/> Fonte documentazione visionata | Comune di Chiari – Ufficio Tecnico |
| <input type="checkbox"/> Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) | 05/09/2024 |

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico ☒ Vigente ☐ Adottato

Zona: Residenziale

Classificazione:

Nuclei di antica formazione di particolare valore storico e ambientale (NTA art.36)



Indici e parametri urbanistici IUF: esistente fatte salve disposizioni particolari di cui alle schede di rilevazione

Convenzione Urbanistica ☒ No ☐ Si

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

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici ☐ No ☒ Si vincoli del centro storico

Vincoli ambientali ☐ No ☒ Si vincoli del centro storico

Vincoli paesaggistici ☐ No ☒ Si vincoli del centro storico

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

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

DICHIARA

- ☐ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati con particolare riferimento alla variante in corso d'opera del 02/04/1973 licenza edilizia UT 2589/73 PG 9172/73, con la precisazione che a seguito di sopralluogo sono state rilevate piccole imperfezioni grafiche come meglio indicato nella tavola allegata di comparazione che possono essere ricomprese nei margini di tolleranza di cui all'art. 34 bis comma 2 del DPR 380/01 (*Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.*)
- ☒ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:



Lotto 1 – negozio

Dal raffronto tra quanto rilevato in sito e lo stato urbanistico assentito di cui alle pratiche in precedenza citate messe a disposizione dall'ufficio tecnico del Comune di Chiari si rilevano le seguenti difformità:

- Mancata indicazione delle aperture esistenti sul retro che appaiono tamponate nella parte interna
- Chiusura porta sul retro del fabbricato
- Diversa distribuzione degli spazi interni mediante realizzazione di tramezzi divisorii interni in cartongesso e con pannellature lignee

Lotto 2 – appartamento

Dal raffronto tra quanto rilevato in sito e lo stato urbanistico assentito di cui alle pratiche in precedenza citate messe a disposizione dall'ufficio tecnico del Comune di Chiari si rilevano le seguenti difformità:

- Leggero spostamento delle tramezzature del bagno e del disimpegno
- Cambio d'uso dei locali da ufficio (PdC 2010) a civile abitazione

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

☐ No, perché

☒ Sì

Lotto 1 – negozio

Verificato quanto rilevato in sito si ritiene possibile regolarizzare lo stato dei luoghi con pratica edilizia in sanatoria

Lotto 2 – appartamento

Verificato quanto rilevato in sito si ritiene possibile regolarizzare lo stato dei luoghi con pratica edilizia in sanatoria

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

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

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



4.2 Rispondenza catastale¹²⁰

Lotto 1 – negozio

Immobile identificato in mappa al:

Comune Censuario Chiari

Tipologia Catasto ☐ Terreni ☒ Fabbricati

Sezione NCT, foglio 18, particella 124, subalterno 63, Viale C. Battisti n. 23, piano T, Categoria C/1, Classe 6, consistenza 83 mq, superficie totale 89 mq, Rendita catastale € 1.804,66

Lotto 2 – appartamento

Immobile identificato in mappa al:

Comune Censuario Chiari

Tipologia Catasto ☐ Terreni ☒ Fabbricati

Sezione NCT, foglio 18, particella 124, subalterno 64, Viale C. Battisti n. 23, piano 1-6, Categoria A/2, Classe 3, consistenza 3 vani, superficie totale 57 mq, superficie totale escluse aree scoperte 55 mq, Rendita catastale € 232,41

Documentazione visionata

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

☒ Da siti web: SISTER

Elenco documentazione visionata

☐ Visura storica Catasto Terreni

☒ Visura storica Catasto Fabbricati

☒ Scheda catastale

☐ Elaborato planimetrico di subalternazione

☐ Elenco immobili

☒ Estratto mappa

☐ Tipo Mappale

☐ Tipo Frazionamento

☐ Altro _____

Data verifica catastale 28/06/2024



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

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

DICHIARA

☒ la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

di cui al **lotto 2** – APPARTAMENTO Sezione NCT, foglio 18, particella 124, subalterno 64,

☒ la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

di cui al **lotto 1** – NEGOZIO Sezione NCT, foglio 18, particella 124, subalterno 63

per le seguenti motivazioni:

Dal raffronto tra quanto rilevato in sito e la planimetria catastale a sistema AdE, si rilevano le seguenti difformità:

- Mancata indicazione delle aperture esistenti sul retro che appaiono tamponate nella parte interna
- Diversa distribuzione degli spazi interni mediante realizzazione di tramezzi divisorii interni in cartongesso e con pannellature lignee

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

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



4.3 Verifica della titolarità¹²¹

Titolo di provenienza

Lotto 1 – negozio

- Tipo di atto: vendita
- Notaio: Tomaso Petroboni
- Data atto: 04/11/1993
- Repertorio: 58067
- Raccolta: 13547
- Estremi Registrazione: Chiari il 19/11/1993 al n. 1013 serie 2
- Estremi Trascrizione: Brescia il 24/11/1993 ai n.ri 30051/20628

☒ Quota di proprietà ☒ Intera [1/1] ☐ Parte: indicare la quota [00%]
[00%]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

☐ Usufrutto ☒ No ☐ Sì se Sì indicare il nominativo _____
☐ Nuda proprietà ☒ No ☐ Sì se Sì indicare il nominativo _____

Lotto 2 – appartamento

- Tipo di atto: vendita
- Notaio: Tomaso Petroboni
- Data atto: 09/07/1998
- Repertorio: 76628
- Raccolta: 17539
- Estremi Registrazione: Chiari il 21/07/1998 al n. 582 serie 2
- Estremi Trascrizione: Brescia il 15/07/1998 ai n.ri 23277/16065

☒ Quota di proprietà ☒ Intera [1/1] ☐ Parte: indicare la quota [00%]
[00%]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

☐ Usufrutto ☒ No ☐ Sì se Sì indicare il nominativo _____
☐ Nuda proprietà ☒ No ☐ Sì se Sì indicare il nominativo _____



A seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Coccaglio effettuato in data 05/09/2024 è stato rilasciato l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale si rileva che il Sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio con la Sig.ra [REDACTED] in data [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni.

ANNOTAZIONI

Non sono presenti annotazioni

Si rileva che negli atti di acquisto di entrambe i beni oggetto di pignoramento viene fatta espressa menzione che l'acquisto era fatto dal solo Sig. [REDACTED] quale unico titolare dell'omonima ditta individuale, e la coniuge Signora [REDACTED] interveniva all'atto dichiarando che l'acquisto effettuato era escluso dalla comunione legale essendo bene destinato all'esercizio della professione del marito Sig. [REDACTED].

E stata reperita inoltre visura camerale della ditta [REDACTED] che viene allegata al presente elaborato

Condizioni limitanti

Servitù ☐ Non sono presenti servitù ☒ Sono presenti servitù
☒ da titolo:

Fatta eccezione per le servitù relative agli impianti tecnologici primari derivanti dalla costruzione del fabbricato, negli atti di acquisto di entrambe i beni oggetto di pignoramento viene fatta espressa menzione che esiste una servitù attiva di passaggio anche con veicoli sulla Roggia Seriola Vetra coperta posta sul retro dell'edificio.

☐ apparenti: //

Vincoli ☒ No ☐ Si se Si quali
Oneri ☒ No ☐ Si se Si quali
Pesi ☒ No ☐ Si se Si quali
Gravami ☒ No ☐ Si se Si quali

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



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Lotto 1 – negozio

- ☐ Libero
☒ Occupato

In data 02/07/2024 è stata inviata PEC all'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di contratti di locazione.

A seguito della ricerca il negozio risulta locato alla società [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato in data 15.10.2018 e registrato in data 26.10.2018 presso l'Agenzia delle Entrate di Chiari, della durata di anni 6+6 con un canone mensile pari ad € 650,00

Si segnala che nel contratto di locazione viene trattato l'ex sub. 62, oggi sub 63 e 64, che nella planimetria catastale comprendeva, oltre al locale al piano terra, anche il locale al piano primo, ma quest'ultimo non veniva descritto nel contratto e di fatto non è stato ceduto, tant'è che nel 2019 la porzione al piano primo veniva stralciata (sub. 64) e locata successivamente a altro soggetto.

- ☐ Tipo di contratto: Locazione
☐ Canone annuo: € 7.800,00
☐ Rata mensile: € 650,00
☐ Durata in anni: 6+6
☐ Scadenza contratto: 14/10/2024
☐ Estremi registrazione: 26/10/2018

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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

Lotto 2 – appartamento

- ☐ Libero
☒ Occupato

In data 02/07/2024 è stata inviata PEC all'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di contratti di locazione.

A seguito della ricerca l'appartamento risulta locato alla sig.ra [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato in data 12.04.2019 e registrato in data 13.04.2019 presso l'Agenzia delle Entrate di Chiari, della durata di anni 4+4 con un canone mensile pari ad € 380,00, oltre a quota di spese condominiali per € 30,00 mensili,

- ☐ Tipo di contratto: Locazione
☐ Canone annuo: € 4.560,00
☐ Rata mensile: € 380,00



- ☐ Durata in anni: 4+4
- ☐ Scadenza contratto: 17/03/2023
- ☐ Estremi registrazione 13/04/2019

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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

5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente¹²²

A seguito di sopralluogo in sito è stato accertato che all'attualità il condominio "Nuova Chiari" nel quale sono inseriti i beni oggetto di perizia è amministrato dal Geometra Stefano Lecchi.

Con PEC in data 05/08/2024 è stato richiesto all'Amministratore quanto di seguito:

- Attestazione circa l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie
- Attestazione circa l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente,
- Attestazione relativa all'importo annuo delle spese fisse di gestione ordinaria
- Attestazione per eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute
- Attestazione per eventuali cause in corso passive ed attive.
- Copia del regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, parcheggi comuni, ecc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo dei beni pignorati
- Attestazione circa l'esistenza di formalità vincoli e oneri di natura condominiale

A seguito di tale richiesta è stato fornito il regolamento condominiale, il riparto consuntivo gestione 2022, il riparto consuntivo gestione 2023, il riparto preventivo gestione 2024, oltre a dichiarazione dell'amministratore.

Dalla documentazione fornita si rileva quanto segue:

Lotto 1 – Negozio – foglio 18/NCT mappale 124 subalterno 63

- Valore millesimale: 60,20/1000
- Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie: circa 550,00 €/anno
(bilancio consuntivo anno 2022 € 530.22 – bilancio consuntivo anno 2023 € 576.22)
Nei bilanci risultano accrediti di circa 600 euro/anno per locazione di porzione di copertura a Wind
- Eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente:



Dal bilancio consuntivo anno 2023 si evince un credito di € 31.23 (comprensivo del credito relativo alla locazione a Wind di parte della copertura condominiale) che sommato al debito degli anni precedenti somma un debito complessivo di € 2.458,26

Dal bilancio preventivo 2024 si evince una spesa complessiva di € 467,82 (comprensivo del credito relativo alla locazione a Wind di parte della copertura condominiale) della quale non risultano versate le rate previste.

- Importo annuo delle spese fisse di gestione ordinaria: dai bilanci forniti non si evincono particolari spese oltre quelle ordinarie oltre a quelle sopra citate. Si allegano bilanci
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: dalla documentazione fornita non si evincono spese straordinarie di rilievo
- Eventuali cause in corso passive ed attive: dalla dichiarazione fornita non emergono cause in corso
- Copia del regolamento condominiale: fornito e allegato alla presente relazione
- Esistenza di formalità vincoli e oneri di natura condominiale: dalla dichiarazione fornita non emergono formalità, vincoli e oneri di natura condominiale.

A ragione di quanto sopra resteranno a carico dell'acquirente le spese condominiali insolute previste da normativa.

Lotto 2 – Appartamento – foglio 18/NCT mappale 124 subalterno 64

- Valore millesimale: 22,18/1000
- Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie: circa 400,00 €/anno
(bilancio consuntivo anno 2022 € 377,85 – bilancio consuntivo anno 2023 € 406,07)
Nei bilanci risultano accrediti di circa 220 euro/anno per locazione di porzione di copertura a Wind
- Eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente:
Dal bilancio consuntivo anno 2023 si evince un debito di € 225,63 (comprensivo del credito relativo alla locazione a Wind di parte della copertura condominiale) che sommato al debito degli anni precedenti somma un debito complessivo di € 2.703,70
Dal bilancio preventivo 2024 si evince una spesa complessiva di € 344,21 (comprensivo del credito relativo alla locazione a Wind di parte della copertura condominiale) della quale non risultano versate le rate previste.
- Importo annuo delle spese fisse di gestione ordinaria: dai bilanci forniti non si evincono particolari spese oltre quelle ordinarie oltre a quelle sopra citate. Si allegano bilanci
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: dalla documentazione fornita non si evincono spese straordinarie di rilievo
- Eventuali cause in corso passive ed attive: dalla dichiarazione fornita non emergono cause in corso
- Copia del regolamento condominiale: fornito e allegato alla presente relazione



- Esistenza di formalità vincoli e oneri di natura condominiale: dalla dichiarazione fornita non emergono formalità, vincoli e oneri di natura condominiale.

A ragione di quanto sopra resteranno a carico dell'acquirente le spese condominiali insolute previste da normativa

Si segnala inoltre la presenza di contratti di locazione per entrambe i beni oggetto di pignoramento (sub. 63 e sub. 64) come meglio specificato nei capitoli precedenti

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

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

Lotti 1 e 2

Dalla relazione notarile allegata a firma del notaio Francesco Fiordaliso in data 28/05/2024 risultano:

1. IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30/11/2017 ai n.ri 53168/8563 per la complessiva somma di € 57.946,64 a favore dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione e contro [REDACTED], in forza dell'atto dell'Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 28/11/2017 cron. 3019/2017;

2. IPOTECA GIUDIZIALE iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/11/2019 ai n.ri 50086/8853 per la complessiva somma di € 100.000,00 a favore della BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO S.C. con sede in Brescia e contro [REDACTED], in forza dell'atto Giudiziario del Tribunale di Brescia in data 07/11/2019 cron. 5581/2019;

Dalle ispezioni ipotecarie allegate al presente elaborato si evince quanto segue:

1. ISCRIZIONE del 15/11/2019 - Registro Particolare 8853 Registro Generale 50086 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 5581/2019 del 07/11/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

2. TRASCRIZIONE del 27/05/2024 - Registro Particolare 16098 Registro Generale 22971 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 4107 del 08/05/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



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 e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. La presente perizia di stima si fonda sull'analisi dei dati forniti; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi messi a disposizione al perito.

Condizioni limitative

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

Verifica del migliore e più conveniente uso¹²³ (HBU_ Highest and Best Use)

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

- ☒ Si
☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

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

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

- ☒ Metodo del confronto
- ☐ Finanziario¹²⁸
- ☐ Dei costi¹³²
- ☒ MCA¹²⁴ con nr. 3 comparabili
- ☐ Sistema di Stima¹²⁵
- ☐ MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili
- ☐ Sistema di ripartizione¹²⁶
- ☐ Analisi di regressione¹²⁷ semplice con nr. ____ dati campione
- ☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
- ☐ Capitalizzazione diretta¹²⁹
- ☐ Capitalizzazione finanziaria¹³⁰
- ☐ Analisi del flusso di cassa scontato¹³¹



8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO nr. 1 (di 2)

Unità immobiliare ad uso commerciale: foglio 18/NCT mappale 124 subalterno 63

Per quanto concerne l'immobile catastalmente identificato come:

1) Negozio

Comune Censuario Chiari
Tipologia Catasto ☐ Terreni ☒ Fabbricati

Sezione NCT, foglio 18, particella 124, subalterno 63, Viale C. Battisti n. 23, piano T, Categoria C/1, Classe 6, consistenza 83 mq, superficie totale 89 mq, Rendita catastale € 1.804,66

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

€ 123.000,00 (euro centoventitremila/00)

(vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in

€ 104.000,00 (euro centoquattromila/00)

(vedasi analisi estimativa allegato II)

Il più probabile **valore locativo** viene di fatto quantificato in

€/anno 8.400,00 (euro/anno ottomilaquattrocento/00)

(vedasi analisi estimativa allegato III)



LOTTO nr. 2 (di 2)

Unità immobiliare ad uso residenziale: foglio 18/NCT mappale 124 subalterno 64

Per quanto concerne l'immobile catastalmente identificato come:

1) Appartamento

Comune Censuario Chiari
Tipologia Catasto ☐ Terreni ☒ Fabbricati

Sezione NCT, foglio 18, particella 124, subalterno 64, Viale C. Battisti n. 23, piano 1-6, Categoria A/2, Classe 3, consistenza 3 vani, superficie totale 57 mq, superficie totale escluse aree scoperte 55 mq, Rendita catastale € 232,41

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

€ 63.000,00 (euro sessantatremila/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

€ 53.000,00 (euro cinquantatremila/00)

(vedasi analisi estimativa allegato II)

Il più probabile **valore locativo** viene di fatto quantificato in

€/anno 5.040,00 (euro/anno cinquemilaquaranta/00)

(vedasi analisi estimativa allegato III)



9. Dichiarazione di rispondenza

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

DICHIARA

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 13/09/2024



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 valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
- ☒ Analisi estimativa per la determinazione del valore di locazione in condizioni di mercato (allegato III)
- ☒ Elaborati fotografici degli esterni (allegato IV)
- ☒ Elaborato fotografico degli interni (allegato IV)
- ☒ Elaborato grafico riportante il rilievo metrico interno (allegato V)
- ☒ Elaborato grafico riportante le superfici SEL (allegato V)
- ☒ Elaborato grafico riportante la comparazione tra lo stato di rilievo e le planimetrie catastali (allegato V)
- ☒ Elaborato grafico riportante la comparazione tra lo stato di rilievo e lo stato urbanisticamente assentito (allegato V)
- ☒ Copia atti di provenienza (allegato VI)
- ☒ Estratti strumenti urbanistici (allegato VII)
- ☒ Estratto mappa catastale (allegato VIII)
- ☐ Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili
- ☒ Scheda catastale (allegato VIII)
- ☒ Visura catastale storica per immobile (allegato VIII)
- ☐ Estratto CDU – Certificato Destinazione Urbanistica
- ☒ Copia titoli autorizzativi (allegato IX)
- ☒ Copia permesso di agibilità / abitabilità (allegato IX)
- ☐ Copia eventuali convenzioni urbanistiche
- ☒ Eventuali spese condominiali arretrate (allegato X)
- ☒ Certificato ventennale della conservatoria dei registri immobiliari (allegato XI)
- ☒ Ispezione ipotecaria telematica (allegato XI)
- ☒ Attestato di Certificazione Energetica (esito negativo) (allegato XIV)
- ☐ Certificato di stato di famiglia e/o residenza
- ☐ Certificato di morte
- ☒ Certificato di matrimonio con annotazioni (allegato XII)



- ☒ Visura camerale (allegato XII)
- ☒ Verifica presenza contratti di locazione (allegato XIII)
- ☒ Verifica presenza APE (allegato XIV)



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

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

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



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

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

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

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

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

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

⁶ *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

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

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

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

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

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

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

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

¹⁴ *Loft: può essere anche un attico.*

¹⁵ *Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione.*

L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

²⁹ *Dato immobiliare*: è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo. Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.

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

³¹ *Identificazione catastale*: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.

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

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

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

³⁵ *Rapporto mercantile superficario (π)*: riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) π_i di una superficie secondaria generica x_i (con $i=2,3,...,k$) e il prezzo unitario (o marginale) π_1 della superficie principale x_1 nel modo seguente: $\pi = \pi_i : \pi_1$

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

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

⁴² *Superficie commerciale*: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S_1 e le superfici secondarie S_i , in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$

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

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

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

⁴⁶ *Manutenzione del fabbricato*: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira

a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

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

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

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

⁵⁰ Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

⁷⁴ 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.

⁷⁵ 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.

⁷⁶ 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.

⁷⁷ 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

⁷⁸ 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.

⁷⁹ Rapporto mercantile superficiale (π): riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) π_i di una superficie secondaria generica x_i (con $i=2,3,...,k$) e il prezzo unitario (o marginale) π_1 della superficie principale x_1 nel modo seguente: $\pi = \pi_i : \pi_1$

⁸⁰ Soffitta: locale o insieme di locali con finiture minime adibiti a deposito.

⁸¹ 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).

⁸² Taverna: locale interrato o seminterrato con finiture civili, spesso anche dotato di servizio igienico e zona cottura.

⁸³ Cantina: locale interrati o seminterrato destinato a deposito, con finiture minime.

⁸⁴ Sgombero: locale (interno o esterno) adibito a ripostiglio in quanto deposito degli ingombri, masserizie e oggetti vari.

⁸⁵ Area condominiale: spazi coperti o scoperti, attrezzati e non, di pertinenza di fabbricato condominiale.

⁸⁶ Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S_1 e le superfici secondarie S_i , in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$

⁸⁷ 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).

⁸⁸ 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.

⁸⁹ Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

⁹⁰ 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).

⁹¹ 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.

⁹² 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).

⁹³ 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.



- ⁹⁴ *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).*
- ⁹⁵ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*
- ⁹⁶ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*
- ⁹⁷ *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.*
- ⁹⁸ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*
- ⁹⁹ *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.*
- ¹⁰⁰ *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.*
- ¹⁰¹ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*
- ¹⁰² *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*
- ¹⁰³ *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.*
- ¹⁰⁴ *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.*
- ¹⁰⁵ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*
- ¹⁰⁶ *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).*
- ¹⁰⁷ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*
- ¹⁰⁸ *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.*
- ¹⁰⁹ *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.*
- ¹¹⁰ *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).*
- ¹¹¹ *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.*
- ¹¹² *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.*
- ¹¹³ *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.*
- ¹¹⁴ *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).*
- ¹¹⁵ *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*
- ¹¹⁶ *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*
- ¹¹⁷ *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.*



¹¹⁸ *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*

¹¹⁹ *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.

¹²⁰ *Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.*

¹²¹ *Verifica della titolarità: Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:*

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

¹²² *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.*

¹²³ *Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener di 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.*

¹²⁴ *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.*

¹²⁵ *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.).*

¹²⁶ *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.*

¹²⁷ *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.*



¹²⁸ 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.

¹²⁹ 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.

¹³⁰ 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.

¹³¹ 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.

¹³² 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.

