

Rapporto di valutazione - Esecuzione Immobiliare nr 504/2024

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 504/2024

Riunita alla procedura n.

Giudice delegato: Dott. CANALI GIANLUIGI

Anagrafica

Creditore procedente: DOVALUE SPA

Rappresentato dall'Avvocato MARCO ORIZIO

Esecutato Omissis

Rappresentato dall'Avvocato /

Intervenuti alla data di stima /

Esperto incaricato: **Geom. Carlo Gandossi**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 3229, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119, posta elettronica info@studiodandossi.it – posta certificata carlo.gandossi@geopec.it

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto: 30/01/2025

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 12/02/2025

Data della consegna del rapporto di valutazione: 02/04/2025

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 28/05/2025

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica Trattasi di negozio con antibagno, bagno e ripostiglio

Ubicazione Brescia Via Milano 22/a

Identificativi catastali Sez. Urb. NCT Foglio 88 Particella 261 Subalterno 3

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà Proprietà

Divisibilità dell'immobile No

Più probabile valore in libero mercato €. **156.000,00 (euro cento cinquanta sei mila/00).**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) €. **140.400,00 (euro cento quaranta mila quattrocento/00).**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

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

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No

Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato Si No

Spese condominiali arretrate Si No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Si No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Si No

Limitazioni

Assunzioni limitative Si No

Condizioni limitative Si No

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

TRASCRIZIONE del 13/03/2002 - Registro Particolare 7039 Registro Generale 11040

Pubblico ufficiale TRECCANI FRANCO Repertorio 106561 del 01/03/2002

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 30/12/2015 - Registro Particolare 29986 Registro Generale 46604

Pubblico ufficiale TRECCANI FRANCO Repertorio 148562/48265 del 11/12/2015

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 30/12/2015 - Registro Particolare 8170 Registro Generale 46605

Pubblico ufficiale TRECCANI FRANCO Repertorio 148563/48266 del 11/12/2015

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 23/12/2024 - Registro Particolare 40817 Registro Generale 58737

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio

10015 del 06/12/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Indice

LOTTO N°1	6
1. Inquadramento dell'immobile	6
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	9
3. Audit documentale e Due Diligence	13
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	13
3.2 Rispondenza catastale	15
3.3 Verifica della titolarità	16
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	18
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	19
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini	20
7. Analisi estimativa	20
8. Riepilogo dei valori di stima	24
9. Dichiarazione di rispondenza	24
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	26

LOTTO N°1

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

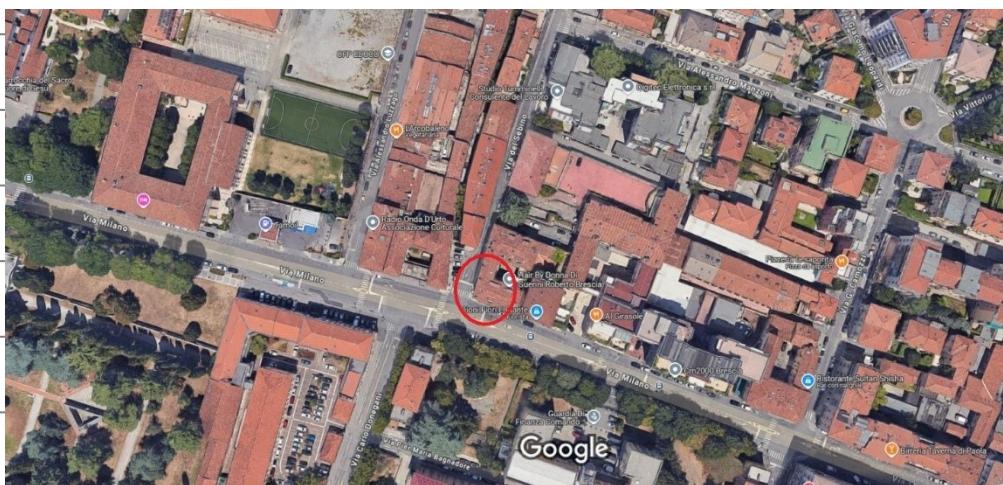
Localizzazione²

<input checked="" type="checkbox"/> Provincia: Brescia	<input checked="" type="checkbox"/> Comune: Brescia
<input type="checkbox"/> Frazione:	<input type="checkbox"/> Località:
<input type="checkbox"/> Quartiere:	<input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza: Via Milano
<input checked="" type="checkbox"/> Civico n.: 22/a	

Zona

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

Mappa geografica (google maps)



Destinazione urbanistica dell'immobile³

<input type="checkbox"/> Residenziale	<input type="checkbox"/> Direzionale ⁴	<input checked="" type="checkbox"/> Commerciale
<input type="checkbox"/> Turistico – ricettivo	<input type="checkbox"/> Industriale	<input type="checkbox"/> Artigianale
<input type="checkbox"/> Terziario ⁵	<input type="checkbox"/> Sportiva	<input type="checkbox"/> Agricolo

Tipologia immobiliare⁶ Terreno Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione): nuovo⁷ ristrutturato⁸ seminuovo⁹ usato¹⁰ rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

 indipendente in condominio**Tipologia edilizia dei fabbricati¹²** fabbricato storico fabbricato singolo fabbricato in linea fabbricato rurale fabbricato a schiera fabbricato bifamiliare fabbricato tipico fabbricato a corte**Tipologia edilizia unità immobiliari¹³** appartamento appartamento (attico) appartamento (loft)¹⁴ villa villino villetta a schiera autorimessa (garage/box) posto auto coperto (fabbricato) posto auto coperto (tettoia) posto auto scoperto cantina (locale di sgombero) altro NEGOZIO AL PIANO TERRA**Caratteristiche generali dell'immobile***Descrizione sintetica* Trattasi di negozio con antibagno, bagno e ripostiglio Struttura in elevazione: muratura portante e cemento armato Solai: solaio latero cemento Copertura: dell'immobile con manto di copertura in tegole Murature perimetrali: murature intonacate Coibentazioni/Isolamenti: Divisori tra unità: murature intonacate

- Infissi esterni: metallo e parte in legno
- Infissi interni: legno tamburato
- Pavimenti e rivestimenti: ceramico
- Impianto riscaldamento: teleriscaldamento centralizzato
- Impianto sanitario: per la distribuzione del bagno
- Impianto gas:
- Impianto elettrico: opportunamente distribuito nell'unità immobiliare
- Impianto climatizzazione:
- Altri impianti:
- Allaccio fognatura: alla fognatura comunale allaccio condominiale
- Fonti rinnovabili :
- Finiture esterne :
- N. totale piani: 1 (terra)
- Altro :

Dimensione¹⁵ Piccola Media Grande

Caratteri domanda e offerta¹⁶

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

Forma di mercato¹⁷

- Concorrenza monopolistica¹⁸ Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
- Oligopolio²⁰ Monopolio²¹ Monopolio bilaterale²²

Filtering²³



Assente Up Down

Fase del mercato immobiliare²⁴

Recupero²⁵ Espansione²⁶ Contrazione²⁷ Recessione²⁸

Altro

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.

Descrizione sintetica dell'immobile³⁰

Trattasi di negozio con antibagno, bagno e ripostiglio. L'accesso avviene direttamente da marciapiede pubblico e da corte interna privata mediante servitù di transito.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario Brescia

Tipologia Catasto Terreni Fabbricati

Foglio 88 Sezione NCT Particella 261 Subalterno 3

Confini

Nord sub 2 Sud Via Milano

Est sub 4 Ovest Via Del Sebino

Per una migliore identificazione si vedano gli allegati catastali.

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno Solo esterno

Diretto in loco Collaboratore

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

<input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)
<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)
<input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 05/03/2025

Criterio di misurazione

<input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda ³²
<input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda ³³
<input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta ³⁴

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	mq 99,09
-----------------------	----------

Superficie commerciale³⁵	mq 99,09
--	----------

Note: il presente valore sopra esposto è desunto dagli elaborati grafici reperiti e del rilievo di controllo eseguito all'atto del sopralluogo. L'esatta misurazione deve essere eseguita con rilievo di dettaglio e relativa restituzione che non sono oggetto di incarico.

In conseguenza il valore sopra esposto potrebbe differire leggermente dallo stato dei luoghi.

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

<input checked="" type="checkbox"/> Livello di piano ³⁶ TERRA
--

Ascensore ³⁷	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Vetustà dell'ascensore (anni)
-------------------------	-----------------------------------	---	--

N. servizi ³⁸	1
--------------------------	---

<input checked="" type="checkbox"/> W.c.	<input checked="" type="checkbox"/> Lavabo	<input type="checkbox"/> Bidet	<input checked="" type="checkbox"/> Doccia
<input type="checkbox"/> Doccia con idromassaggio	<input type="checkbox"/> Vasca		
<input type="checkbox"/> Vasca con doccia	<input type="checkbox"/> Vasca con idromassaggio		
<input type="checkbox"/> Scaldabagno elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Vetustà del bagno (anni) 23		

Impianti in dotazioneRiscaldamento Assente Presente: Vetustà (anni) 23

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 : Vetustà (anni) _____ Assente

Se presente indicare se

 Totale Parziale : Vetustà (anni) _____

Solare termico (produzione acqua calda)

 Presente : Vetustà (anni) _____ AssenteElettrico Presente : Vetustà (anni) 23 AssenteIdraulico Presente : Vetustà (anni) 23 AssenteAntifurto Presente : Vetustà (anni) 23 Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

 Presente : Vetustà (anni) _____ AssenteImpianto geotermico Presente : Vetustà (anni) _____ AssenteDomotica Presente : Vetustà (anni) _____ Assente**Manutenzione fabbricato³⁹** Minimo⁴⁰ Medio⁴¹ Massimo⁴²

Manutenzione unità immobiliare⁴³

Minimo⁴⁴ Medio⁴⁵ Massimo⁴⁶

Classe energetica Classe desunta dall'ACE

A+ A 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 (prospiciente strada a forte passaggio veicolare)

Acustico Assente Presente

Elettromagnetico Assente Presente

Ambientale Assente Presente (vicinanza al S.I.N. "Brescia - Caffaro")

Esposizione prevalente dell'immobile⁴⁷

Minimo⁴⁸ Medio⁴⁹ Massimo⁵⁰

Luminosità dell'immobile⁵¹

Minimo⁵² Medio⁵³ Massimo⁵⁴

Panoramicità dell'immobile⁵⁵

Minimo⁵⁶ Medio⁵⁷ Massimo⁵⁸

Funzionalità dell'immobile⁵⁹

Minimo⁶⁰ Medio⁶¹ Massimo⁶²

Finiture dell'immobile⁶³

Minimo⁶⁴

Medio⁶⁵

Massimo⁶⁶

Altro

3. Audit documentale e Due Diligence⁶⁷

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁶⁸

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967:
- Fabbricato costruito prima del 31/10/1942:

Titoli autorizzativi esaminati

- Concessione Edilizia PG 11272/99 del 06/12/1999
- DIA prot. 5162 del 14/12/2001 (variante alla PG 11272/99)
- DIA prot. 349 del 24/01/2002 (variante alla PG 11272/99 e DIA prot. 5162/2001)
- Certificato Abitabilità del 09/07/2002 PG n. 20958/02
- Comunicazione di attività edilizia libera del 30/10/2014 prot. n. 26697/2024 (sistematicazione di intonaci ammolorati)

Indicare la documentazione visionata Tutto quanto sopra menzionato

Fonte documentazione visionata UFFICIO TECNICO COMUNALE

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 17/03/2025

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

Convenzione Urbanistica No Si

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No Si

Vincoli ambientali No Si

(vicinanza al S.I.N. "Brescia - Caffaro")

Vincoli paesaggistici No Si

Altro**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto **Geom. Carlo Gandossi**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 3229, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119, posta elettronica info@studiodandossi.it – posta certificata carlo.gandossi@geopec.it, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

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

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

No, perché

Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: € 2.500,00

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur

nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaurito e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scrittori grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

3.2 Rispondenza catastale⁶⁹

Immobile identificato in mappa al Foglio 88 Sezione NCT particella 261 Sub. 3 Categoria C/1a), Classe 12, Consistenza 73 m² Zona censuaria 2 Rendita: Euro 3.566,55

Direttamente presso Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio

Da siti web: **SISTER**

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni Visura storica Catasto Fabbricati

<input checked="" type="checkbox"/> Scheda catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Elaborato planimetrico di subalternazione
<input checked="" type="checkbox"/> Elenco immobili	<input checked="" type="checkbox"/> Estratto mappa
<input type="checkbox"/> Tipo Mappale	<input type="checkbox"/> Tipo Frazionamento
<input type="checkbox"/> Altro _____	

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 12/02/2025

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **Geom. Carlo Gandossi**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 3229, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119, posta elettronica info@studiodandossi.it – posta certificata carlo.gandossi@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 – Teritorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

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

Note

3.3 Verifica della titolarità⁷⁰

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: Compravendita
- Notaio: Franco Treccani
- Data atto: 15/12/2015

- Repertorio: 148562 - Raccolta: 48265

- Estremi Registrazione: Brescia 2 il 29/12/2015 an 51164

- Estremi Trascrizione: Brescia il 30/12/2015 ai nn 46604 RG e 29986 RP

Titolo di provenienza

- Tipo di atto: Compravendita

- Notaio: Franco Treccani - Data atto: 15/12/2015

- Repertorio: 148562 - Raccolta: 48265

- Estremi Registrazione: Brescia 2 il 29/12/2015 an 51164

- Estremi Trascrizione: Brescia il 30/12/2015 ai nn 46604 RG e 29986 RP

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

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

Usufrutto No

Nuda proprietà No

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù Sono presenti servitù

da titolo: come riportato sull'elenco immobile e atto di proveniente l'unità immobiliare ha diritto di transito pedonale su subalterno 2 (portico e corte).

apparenti: l'immobile fa parte di un complesso immobiliare, sono presenti servitù per impianti condominiali.

Vincoli No Si se Si quali

Oneri No Si se Si quali

Pesi No Si se Si quali

Gravami No Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione



Libero

Occupato dall'esecutato

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

Tipo di contratto

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

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

Si No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa) 03/03/2025

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷¹

Sono presenti servitù sono presenti servitù per impianti condominiali e come riportato sull'elenco immobile e atto di proveniente l'unità immobiliare ha diritto di transito pendone su subalterno 2 (portico e corte).

In merito alle difformità urbanistiche si riporta al sopra riportato specifico capitolo.

L'immobile è parte del condominio "Sebino" Via Milano Brescia per il quale si allega la risposta dell'amministratore ai quesiti posti. In particolare si specifica che l'unità immobiliare ha 62/1000 per il riparto generale e 62/935 per il riparto Androne.

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

TRASCRIZIONE del 13/03/2002 - Registro Particolare 7039 Registro Generale 11040

Pubblico ufficiale TRECCANI FRANCO Repertorio 106561 del 01/03/2002

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 30/12/2015 - Registro Particolare 29986 Registro Generale 46604

Pubblico ufficiale TRECCANI FRANCO Repertorio 148562/48265 del 11/12/2015

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 30/12/2015 - Registro Particolare 8170 Registro Generale 46605

Pubblico ufficiale TRECCANI FRANCO Repertorio 148563/48266 del 11/12/2015

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 23/12/2024 - Registro Particolare 40817 Registro Generale 58737

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 10015 del 06/12/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

In merito alle difformità urbanistiche si riporta al sopra riportato specifico capitolo.

6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- in data **30/01/2025**, avviene la nomina dell'esperto per l'esecuzione immobiliare in oggetto;
- in data **12/02/2025**, si presta giuramento in modo telematico;
- l'incarico prevede la redazione di stima degli immobili pignorati ai sensi del "Art. 173 bis Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" Legge 80 del 14 maggio 2005; avendo fissato l'udienza di comparizione delle parti in data **28/05/2025**, la relazione peritale CTU deve essere depositata 30 giorni prima e quindi entro il **28/04/2025**;
- esegue visure catastali e ipotecarie attraverso il canale telematico Sister;
- richiede ed ottiene copia dell'atto di acquisto degli immobili oggetto della presente;
- richiede presso l'Agenzia delle Entrate eventuali contratti di locazione, comodati d'uso e preliminari di vendita;
- richiede accesso agli atti presso il Comune di Brescia ed in data **17/03/2025** presso l'ufficio estrae copie di quanto necessario;
- in data **05/03/2025** si reca presso gli immobili per eseguire il sopralluogo e accede agli immobili.
- Termina l'incarico con la consegna della relazione fornendo copia alle parti.

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la

promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

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

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

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

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

Verifica del migliore e più conveniente uso⁷² (HBU_ Highest and Best Use)

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

Si

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

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

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

Metodo del confronto

MCA⁷³ con nr. 5 comparabili

Sistema di Stima⁷⁴

MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

Sistema di ripartizione⁷⁵

Analisi di regressione⁷⁶ semplice con nr. _____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

Altro _____

Finanziario⁷⁷

Capitalizzazione diretta⁷⁸

- Capitalizzazione finanziaria⁷⁹
- Analisi del flusso di cassa scontato⁸⁰
- Dei costi⁸¹

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1/1

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Comune di BRESCIA (B157)

(BS) Sez. Urb. NCT Foglio 88 Particella 261 Subalterno 3 Categoria C/1a), Classe 12,

Consistenza 73 m2 Rendita: Euro 3.566,55 Zona censuaria 2,

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

156.000,00 (euro cento cinquanta sei mila/00).

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

d'asta, viene quantificato in **€. 140.400,00 (euro cento quaranta mila quattro-
cento/00).**

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto **Geom. Carlo Gandossi**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 3229, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119, posta elettronica info@studiogandossi.it – posta certificata carlo.gandossi@geopec.it, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato 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: 02/04/2025

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e in condizioni di vendita forzata
- Elaborati fotografici degli esterni e interni
- Estratto mappa catastale
- Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili
- Visura storica per immobile e Scheda catastale
- Ispezioni telematiche
- Copia titoli autorizzativi
- Copia permesso di agibilità / abitabilità
- Copia eventuali convenzioni urbanistiche
- Estratti strumenti urbanistici
- Certificato di destinazione urbanistica
- Visura societaria storica
- Copia atto di provenienza
- Attestazione Agenzie Entrate comprovante l'assenza/presenza di contratti di locazione
- Attestato di Certificazione Energetica
- Altre ed eventuali (documentazione condominio)

Note di riferimento

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

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

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 pregi.*

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

³⁶ *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).*

³⁷ *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.*

³⁸ *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

³⁹ *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).*

⁴⁰ *Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali*

⁴¹ *Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripareo intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).*

⁴² *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.*

⁴³ *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).*

⁴⁴ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

⁴⁵ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

⁴⁶ *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.*

⁴⁷ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁴⁸ *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.*

⁴⁹ *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.*

⁵⁰ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

⁵¹ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁵² *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.*

⁵³ *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.*

⁵⁴ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

⁵⁵ *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).*

⁵⁶ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

⁵⁷ *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.*

⁵⁸ *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.*

⁵⁹ *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).*

⁶⁰ *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 sovradianimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.*

⁶¹ *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.*

⁶² *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.*

⁶³ *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).*

⁶⁴ *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

⁶⁵ *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

⁶⁶ *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.*

⁶⁷ *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

⁶⁸ *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 edili (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.

⁶⁹ *Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenze 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.*

⁷⁰ *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.

⁷¹ 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 avenuti 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.

⁷² 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 stagiato.

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.

⁷³ 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.

⁷⁴ 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.).

⁷⁵ 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 superficie esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficie. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficie si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.

⁷⁶ 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.

⁷⁷ 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.

⁷⁸ 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.

⁷⁹ 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.

⁸⁰ 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.

⁸¹ 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.

