

.Rapporto di valutazione - Esecuzione Immobiliare nr 548-2017

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 548 - 2017

Riunita alla procedura n.

Giudice delegato: Dott. Raffaele Del Porto

Anagrafica

Creditore procedente: ITALFONDIARIO S.p.A.,

Rappresentato dall'Avvocato AVV. GRAZIA MARIA SCIARRA

Esecutato

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@studiogandossi.it - posta certificata [\[lo.gandossi@geopec.it\]\(mailto:lo.gandossi@geopec.it\)](mailto:car-</p></div><div data-bbox=)

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto : 22-11-2017

Conferimento d'incarico di stima e giuramento : 09-01-2018

Data della consegna del rapporto di valutazione : 05-03-2018

Udienza per la determinazione della modalità di vendita : 24-04-2018

Identificazione dei lotti

Gli immobili oggetto della presente rappresentato un immobile posto nel centro abitato di Alfianello (BS) disposto da piano terra, primo e sottotetto.

Visionato gli atti del fascicolo di causa e gli immobili oggetto della presente si ritiene corretto formare un unico lotto.

LOTTO NR. 1 di 1

Descrizione sintetica

Trattasi di appartamento al piano terra composto da pranzo, cucina, due camere, bagno, portico, corte, autorimessa e ripostiglio, il tutto direttamente confinante con la pubblica Via Alessandro Volta con piano primo e sottotetto in corso di ristrutturazione non ultimata (mancano tutti gli impianti e tutte le finiture).

Ubicazione Alfianello (BS) Via Alessandro Volta n°9

Identificativi catastali Comune di Alfianello (BS) Sez. NCT Foglio 7 Particella 180
Sub. 506 (autorimessa) e Sub. 505 (appartamento) con
corte comune tra loro Sub. 504

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà Proprietà

Divisibilità dell'immobile No

Più probabile valore in libero mercato **€. 86.000,00 (euro ottantaseimila/00).**

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

€. 68.800,00 (euro sessantottomilaottocento/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 03/05/2012 - Registro Particolare 10433 Registro Generale 15344

- Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 52504/15084 del 20/04/2012 -

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 03/05/2012 - Registro Particolare 2504 Registro Generale 15345 -
Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 52505/15085 del 20/04/2012 -
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 09/06/2017 - Registro Particolare 15461 Registro Generale 25704
- Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5955/2017 del 30/05/2017 -
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 14/08/2017 - Registro Particolare 23696 Registro Generale 38535
- Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 52504 del 20/04/2012 - ATTO
PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 14/08/2017 - Registro Particolare 23697 Registro Generale 38536
- Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 52504 del 20/04/2012 - ATTO
PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Si specifica che le suddette Trascrizioni del 14/08/2017 (accettazione tacita eredità)
non sono menzionate nella relazione notarile in quanto eseguite dopo.

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	14
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	14
3.2 Rispondenza catastale	17
3.3 Verifica della titolarità	18
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	20
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	21
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	21
7. Analisi estimativa	22
8. Riepilogo dei valori di stima	26
9. Dichiarazione di rispondenza	26
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	28

LOTTO N°1

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

Provincia : Brescia

Comune : Alfianello

Frazione :

Località :

Quartiere :

Via/Piazza : Alessandro Volta n°9

Zona

Urbana

Centrale

Semicentrale

Periferica

Extra urbana

Agricola

Industriale

Artigianale

Residenziale

Mappa geografica (Google Earth)



Destinazione urbanistica dell'immobile³

Residenziale Direzionale⁴ Commerciale

Turistico – ricettivo Industriale Artigianale

Terziario⁵ Sportiva 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 bifamigliare

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

Caratteristiche generali dell'immobile

Trattasi di appartamento al piano terra composto da pranzo, cucina, due camere,

bagno, portico, corte, autorimessa e ripostiglio, il tutto direttamente confinante con

la pubblica Via Alessandro Volta con piano primo e sottotetto in corso di ristruttura-

zione non ultimata (mancano tutti gli impianti e tutte le finiture).

Il piano primo e sottotetti non hanno finiture, mancano impianti, pavimenti, sottofondi e intonaci, i serramenti sono in pessime condizione e sicuramente vanno sostituiti.

Struttura in elevazione: muratura portante

Solai : in legno, parte con tavelle

Copertura: parte con tetto in legno e parte con travetti prefabbricati e tavelloni, manto di copertura parte in coppi e parte in tegole, lattonerie in lamiera preverniciata.

Murature perimetrali : muratura intonacata internamente al piano terra, non intonacate parzialmente sugli altri piani ed esternamente.

Coibentazioni/Isolamenti :

Divisori tra unità :

Infissi esterni: parte in PVC, parte in legno, parte in metallo

Infissi interni : in legno al piano terra, mancante negli altri piani

Pavimenti e rivestimenti : per il solo piano terra ceramici

Impianto riscaldamento : per il solo piano terra con caloriferi con caldaia mancante

Impianto sanitario : solo per piano terra nel bagno e in cucina.

Impianto gas : solo piano terra

Impianto elettrico : solo piano terra

Impianto climatizzazione :

Altri impianti :

Allaccio fognatura :

Fonti rinnovabili :

Finiture esterne :

N. totale piani : 3 fuori 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 appartamento al piano terra composto da pranzo, cucina, due camere, bagno, portico, corte, autorimessa e ripostiglio, il tutto direttamente confinante con

la pubblica Via Alessandro Volta con piano primo e sottotetto in corso di ristrutturazione non ultimata (mancano tutti gli impianti e tutte le finiture).

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario Alfianello

Tipologia Catasto Terreni Fabbricati

Foglio 7 Sezione NCT Particella 180 Subalterno 505 (appartamento)

Confini

Nord particella 178 Sud particella 187 e sub. 506

Est Via Alessandro volta Ovest sub. 501

Foglio 7 Sezione NCT Particella 180 Subalterno 506 (autorimessa)

Confini

Nord sub. 505 Sud particella 187

Est Via Alessandro volta Ovest sub. 504 e 505

Il sub. 504 è corte comune tra i sub. 505 e 506

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

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 20/02/2018

Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda³²

SIL - Superficie Interna Lorda³³

SIN - Superficie Interna Netta³⁴

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale PIANO TERRA mq 80,70

Superficie principale PIANO PRIMO mq 64,75

Superficie secondarie

Indice mercantile³⁵

Soffitta³⁶ mq 46,26 50 % mq 23,13

Loggiato mq 9,14 50 % mq 4,57

Portico mq 9,14 50 % mq 4,57

Autorimessa (box) mq 18,13 50% mq 9,06

Ripostiglio mq 6,74 50% mq 3,37

Area esclusiva mq 53,77 10% mq 5,37

Superficie commerciale³⁷ mq 195,52

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano³⁸ terra, primo e sottotetto

Ascensore³⁹ Presente Assente Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi⁴⁰ 1

W.c. Lavabo Bidet Doccia

Doccia con idromassaggio Vasca

Vasca con doccia Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico Vetustà del bagno (anni) _____

Impianti in dotazione (solo per piano terra assenti completamente al piano primo e secondo sottotetto)

Riscaldamento Assente Presente : Vetustà (anni) 15 – 20

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato Autonomo ma caldaia assente

Alimentazione: metano gas propano liquido

olio combustibile elettrico

pompa di calore biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori pavimento/soffitto aria altro

Condizionamento Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Se presente indicare se

Totale Parziale : Vetustà (anni) _____

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente : Vetustà (anni) _____ Assente

Elettrico Presente : Vetustà (anni) 15-20 Assente

Idraulico Presente : Vetustà (anni) 15-20 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 fabbricato⁴¹

Minimo⁴² Medio⁴³ Massimo⁴⁴

Manutenzione unità immobiliare⁴⁵

Minimo⁴⁶ Medio⁴⁷ Massimo⁴⁸

Solo per piano terra, al piano primo e secondo sottotetto in corso ristrutturazione non ultimata.

Classe energetica Classe desunta dall'ACE

A+ A B C

D E F G

Non desumibile (verifica cened 11-02-2018)

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'immobile⁴⁹

Minimo⁵⁰ Medio⁵¹ Massimo⁵²

Luminosità dell'immobile⁵³

Minimo⁵⁴ Medio⁵⁵ Massimo⁵⁶

Panoramicità dell'immobile⁵⁷

	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo ⁵⁸ <input type="checkbox"/> Medio ⁵⁹ <input type="checkbox"/> Massimo ⁶⁰	
	Funzionalità dell'immobile⁶¹	
	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo ⁶² <input type="checkbox"/> Medio ⁶³ <input type="checkbox"/> Massimo ⁶⁴	
	Finiture dell'immobile⁶⁵	
	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo ⁶⁶ <input type="checkbox"/> Medio ⁶⁷ <input type="checkbox"/> Massimo ⁶⁸	
	Altro	
	<u>3. Audit documentale e Due Diligence⁶⁹</u>	
	<i>3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷⁰</i>	
	Anno di costruzione / ristrutturazione totale	
	<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricato successivo 01/09/1967	
	<input type="checkbox"/> Fabbricato anteriore 01/09/1967	
	<input type="checkbox"/> Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :	
	<input type="checkbox"/> Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :	
	Titoli autorizzativi esaminati	
	<input checked="" type="checkbox"/> Concessione Edilizia n°59-84 del 16/10/1984	
	<input checked="" type="checkbox"/> Scia Prot. 2932 del 18/05/2012	
	<input checked="" type="checkbox"/> Scia Prot. 1481 del 13/03/2014	
	<input type="checkbox"/> Certificato Abitabilità	
	<input type="checkbox"/> Presente : nr del	
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
	Motivo assenza: non presentata	
	Indicare la documentazione visionata: tutto quanto sopra	
	Fonte documentazione visionata : Ufficio Tecnico Comune di Alfianello	

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 02/02/2018 e 20/02/2018

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

Convenzione Urbanistica No Si

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No Si

Vincoli ambientali No Si

Vincoli paesaggistici No Si

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Geom. 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 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: sono stati reperiti titoli autorizzativi quali Concessione Edilizia del 1984, Scia del 2012 e 2014. Gli elaborati tra la concessione edilizia del 1984 e lo stato di rilievo nella Scia del 2012 non

corrispondo e vi sono alcune differenze; dal sopralluogo sono difformità tra gli elaborati e lo stato di fatto nel distributivo interno, nelle aperture e i piani primo e secondo non sono stati ultimati.

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

No, perché

Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: per la sanatoria edilizia è necessario presentare richiesta di Permesso di costruire in sanatoria con oblazione per un costo stimato in €. 3.500,00. Non si considera il costo delle autorizzazioni necessarie per l'ultimazione delle opere edilizie al piano primo e secondo sottotetto, in quanto per quello, è necessario redigere un progetto che ne definisca tutti i parametri, vincoli e obblighi derivanti dalla normative vigenti attuali, non previsto nell'incarico.

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 espresse, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. 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 catastale⁷¹

Immobile identificato in mappa al Foglio 7 Sezione NCT particella 180

- Sub. 505 categoria A/3 classe 1 consistenza 7,5 vani Rendita € 278,89
- Sub. 506 categoria C/6 classe 2 consistenza 16 mq Rendita € 22,31

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio

Da siti web : **SISTER**

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 10/01/2018

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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@studiogandossi.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 _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: la mappa e le schede catastali non corrispondono alla stato dei luoghi.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale € 2.500,00 per redazione di tipo mappale e di nuove schede comprensivo di tasse di presentazioni attuali.

Note

3.3 Verifica della titolarità⁷²

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Compravendita - Notaio : Giuseppe Cristaldi

- Data atto : 20/04/2012

- Repertorio : 52504 - Raccolta : 15084

- Estremi Registrazione : Soresina il 23/04/2012 al n. 1002 serie 1T

- Estremi Trascrizione : il 03/05/2012 R.G. 15344 R.P. 10433

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : Compravendita - Notaio : Giuseppe Cristaldi

- Data atto : 20/04/2012

- Repertorio : 52504 - Raccolta : 15084

- Estremi Registrazione : Soresina il 23/04/2012 al n. 1002 serie 1T

- Estremi Trascrizione : il 03/05/2012 R.G. 15344 R.P. 10433

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

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù Sono presenti servitù

da titolo : Atto di compravendita Cristaldi Rep. 52504

"Si precisa che, sulla scala insistente sul mapp. 180/501 (bene immobile confinante con gli immobili oggetto del presente atto), a queste ragioni compete il passaggio come fino ad ora praticato in servitù attiva".

apparenti:

Vincoli No Si

Oneri No Si

Pesi No Si

Gravami No Si

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

Tipo di contratto Affitto

€/anno 3.600,00 annua Rata

Durata in anni 4 Scadenza contratto 09-03-2020

Estremi registrazione Verolanuova (BS) 29-3-2016 n. 881 serie 3T

Non è stato reperita copia del contratto in quanto con registrazione telematica, con

testo non presente in agenzia delle entrate (unica copia conservata dalla parte del

richiedente la registrazione) e durante il sopralluogo l'esecutato non ha fornito copia.

Lo stesso esecutato ha dichiarato che nei giorni precedenti al sopralluogo l'inquilino

ha liberato l'immobile (la maggior parte del mobilio non è più presente) ma non è

ancora stato cessato il contratto in Agenzia delle Entrate.

Si ipotizza che l'affitto sia riferito solamente alla porzione di immobile al piano terra

(appartamento) anche se il contratto menziona gli identificativi catastali dell'intero

immobile (ad eccezione dell'autorimessa) in quanto il piano primo e sottotetto sono

al rustico in corso di ristrutturazione e non abitabili.

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

Sì No se No perché

È stata eseguita ricerca presso siti specializzati (immobiliare.it e tecnocasa) senza

però trovare proposte poste nel comune di Alfianello; si è visionato annunci compa-

rabili nei comuni limitrofi opportunamente considerati. Si sono analizzati listini immo-

biliari quali O.M.I. e borsino immobiliare (che riportano valori al mq/mese da min. €.

1,60 a €. 3,20 che per una superficie locata commerciale del solo appartamento al

piano terra di mq 85 risulta avere un valore di €. 3,53 mq/mese, in linea con i listini),

ritenendo congruo il valore locativo nel contratto in essere registrato.

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile (29-03-2016)

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa) 05/02/2018

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷³

Sull'atto notarile di provenienza notaio Cristaldi rep. 52504 è riportata la seguente servitù: *"Si precisa che, sulla scala insistente sul mapp. 180/501 (bene immobile confinante con gli immobili oggetto del presente atto), a queste ragioni compete il passaggio come fino ad ora praticato in servitù attiva"*.

È presente un contratto d'affitto come precedentemente menzionato.

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

ISCRIZIONE del 03/05/2012 - Registro Particolare 2504 Registro Generale 15345 - Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 52505/15085 del 20/04/2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 09/06/2017 - Registro Particolare 15461 Registro Generale 25704 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5955/2017 del 30/05/2017 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sono presenti difformità catastali e urbanistiche meglio definite nei punti precedenti

6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

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

- in data **24/11/2017**, mediante posta elettronica certificata, viene convocato presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, in quanto nominato CTU, per l'esecu-

zione immobiliare in oggetto;

- in data **09/01/2018**, si reca presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del

Tribunale di Brescia, accetta l'incarico conferito e presta giuramento;

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

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

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

27/04/2018, la relazione peritale CTU deve essere depositata 30 giorni prima e

quindi entro il **27/03/2018**;

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

- richiede ed ottiene copia dell'atto di acquisto degli immobili presso lo studio del

notaio che ha stipulato l'atto;

- Mediante raccomandata R/R, comunica la data in cui è intenzione procedere al

sopralluogo presso gli immobili;

- richiede mediante posta elettronica certificata all'Agenzia delle Entrate Ufficio con-

tratti di locazione, comodati d'uso ed preliminari ottenendo risposta in data

05/02/2018;

- in data **11/01/2018** richiede accesso agli atti presso il Comune di Alfianello (BS);

- in data **02/02/2018**, si reca nel Comune di Alfianello presso l'ufficio tecnico del

Comune effettua l'accesso agli atti duplicando i titoli autorizzativi degli immobili;

- in data **20/02/2018** si reca presso gli immobili per eseguire il sopralluogo;

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

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

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

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

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

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

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

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

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

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Assunzioni limitative

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 compraven-

dita 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 uso ⁷⁴ (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

MCA⁷⁵ con nr. 3 comparabili (desunte da annunci immobiliari)

Sistema di Stima⁷⁶

MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

Sistema di ripartizione⁷⁷

Analisi di regressione⁷⁸ semplice con nr. _____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Altro _____

Finanziario⁷⁹

Capitalizzazione diretta⁸⁰

Capitalizzazione finanziaria⁸¹

Analisi del flusso di cassa scontato⁸²

Dei costi⁸³

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1/1

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa Foglio 7 Sezione NCT particella 180:

- Sub. 505 categoria A/3 classe 1 consistenza 7,5 vani Rendita € 278,89
- Sub. 506 categoria C/6 classe 2 consistenza 16 mq Rendita € 22,31

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

86.000,00 (euro ottantaseimila/00).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 68.800,00 (euro sessantottomilaottocento/00).**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali Foglio 7 Sezione NCT particella 180 Sub. 504 (corte comune).

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

- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 05/03/18

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

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 pregio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

³⁵ **Rapporto mercantile superficiale (ni):** riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) p_i di una superficie secondaria generica x_i (con $i=2,3,\dots,k$) e il prezzo unitario (o marginale) p_1 della superficie principale x_1 nel modo seguente: $n = p_i : p_1$

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

³⁷ **Superficie commerciale:** è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S_1 e le superfici secondarie S_i , in ragione dei rapporti mercantili (n). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum n \cdot S_i$

³⁸ **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).

³⁹ **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.

⁴⁰ **Servizi:** indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

⁴¹ **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).

⁴² **Minimo:** il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/ol'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali

⁴³ **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).

⁴⁴ **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.

⁴⁵ **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).

⁴⁶ Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

⁴⁷ Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

⁴⁸ 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.

⁴⁹ Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁵⁰ 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.

⁵¹ 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.

⁵² Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

⁵³ Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁵⁴ 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.

⁵⁵ 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.

⁵⁶ Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

⁵⁷ 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).

⁵⁸ Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.

⁵⁹ 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.

⁶⁰ 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.

⁶¹ 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).

⁶² 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.

⁶³ 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.

⁶⁴ 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.

⁶⁵ 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).

⁶⁶ Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

⁶⁷ Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

⁶⁸ 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.

⁶⁹ 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

⁷⁰ 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.
⁷¹ Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenze catastali allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.

⁷² Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti i documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolare 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.

⁷³ 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.

⁷⁴ Migliore e più conveniente uso (HBU. Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbane 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.

⁷⁵ 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.

⁷⁶ 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.).

⁷⁷ 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.

⁷⁸ 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.

⁷⁹ 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.

⁸⁰ 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 una grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.

⁸¹ 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.

⁸² 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.

⁸³ 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.