

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 353/2020

Giudice delegato: Dott. Maurizio Di Rocco

LOTTE e PROBLEMATICHE

LOTTE:

LOTTO	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	Valore di mercato	Valore di realizzo
01	Alfianello (Bs) Via A. Manzoni, 36	Catasto fabbricati sez. NCT fg. 8 mapp. 424 sub.3 - D/7	€ 630.612,00	€ 504.500,00

PROBLEMATICHE:

IRREGOLARITA' EDILIZIE:

sono state riscontrate difformità tra quanto rappresentato nelle tavole di progetto allegate ai titoli abilitativi e la situazione dei luoghi. Nello specifico: non sono stati realizzati i servizi igienici autorizzati con C.E. n.19/93 del 24/06/1993 nella zona sud-est del locale deposito legname e dichiarati dal progettista necessari ai sensi della L.13/89 e DM 236/89 per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche; le aperture presenti nella facciata sud non corrispondono con quelle autorizzate; alcune aperture delle facciate ovest ed est non corrispondono con quelle autorizzate; l'apertura prevista nel muro di separazione tra il locale deposito legname ed il locale lavorazione non è stata realizzata nella posizione autorizzata; le aperture dei locali ingresso, disimpegno, servizi igienici ed ufficio non corrispondono con quelle autorizzate; la tettoia rilevata in lato sud non risulta autorizzata. Si evidenzia infine che la superficie di mq 1470 indicata dal progettista a parcheggio al fine di soddisfare la L.122/89, non risulta pavimentata bensì a verde e su di essa sono presenti una piccola serra da giardino rettangolare ed una piscina fuori terra con struttura in metallo.

IRREGOLARITA' CATASTALI:

la scheda catastale esistente, riporta l'apertura tra il locale magazzino ed il locale laboratorio in posizione difforme dall'esistente (ma conforme a quanto autorizzato dai titoli abilitativi comunali). Non è indicata una porta presente lungo la facciata ovest del capannone, nel locale magazzino.

Anagrafica

Creditore precedente:

OMISSIS
Con sede in **OMISSIS**
Via **OMISSIS**
P.Iva **OMISSIS**
C.f. **OMISSIS**



Sig.
In qualità di
Residente in
Via



Rappresentato dall'Avvocato

OMISSIS
Con Studio in Viale **OMISSIS**
Comune di **OMISSIS**
Tel + 39 **OMISSIS**
Fax+ 39 **OMISSIS**
E mail **OMISSIS**

Esecutato:

OMISSIS
residente in **OMISSIS**
Via **OMISSIS**
P.Iva **OMISSIS**
C.f. **OMISSIS**



Rappresentato dall'Avvocato

Con Studio in Via
Comune di
Tel + 39
Fax+ 39
E mail



Intervenuti alla data di stima

OMISSIS
Con sede in **OMISSIS**
Via **OMISSIS**
P.Iva **OMISSIS**
C.f. **OMISSIS**



Rappresentato dall'Avvocato

Con Studio in Via
Comune di
Tel + 39
Fax+ 39
E mail



Esperto incaricato

DOTT. ING. ROBERTO LODA

Via **MONTELLO n° 26v**
Città **25128 BRESCIA**
CF **LDORRT59P23B157P**
P.IVA **02121780171**
Tel **030301848**
Fax **0303701699**
Cell **3358298286**
Mail **ing.loda@studioloda.it**
Pec **roberto.loda@ingpec.eu**

Iscritto all'Albo degli Ingegneri di Brescia nr. 1746



Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto : **20/10/2020**
Conferimento d'incarico di stima e giuramento : **02/11/2020**
Data della consegna del rapporto di valutazione : **09/03/2021**
Udienza per la determinazione della modalità di vendita : **23/04/2021**



Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 01 di 01

Descrizione sintetica **Immobile ad uso artigianale costituito da un capannone con struttura in c.a. prefabbricato, ad unica campata, dotato di uffici, servizi igienici ed area di pertinenza.**

Ubicazione **Comune di Alfianello (Bs), via Alessandro Manzoni n° 36 (sulla documentazione catastale viene indicato come civico il n.26)**

Identificativi catastali **catasto fabbricati Sezione urbana NCT Foglio 8 mapp. 424 sub. 3 Categoria D/7 Rendita € 7.186,00.**

L'immobile insiste su area distinta al catasto Terreni del comune di Alfianello al foglio 8, mappale 424, Ente Urbano di superficie catastale mq 6015.

Quota di proprietà **PROPRIETA' 100% OMISSIS**

Diritto di proprietà **Pieno**

Divisibilità dell'immobile **possibile divisibilità dell'immobile in tre unità indipendenti.**

Più probabile valore in libero mercato:

€ 630.612,00=_diconsi euro seicentotrentamilaseicentododici/00

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

€ 504.500,00=_diconsi euro cinquecentoquattromilacinquecento/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Analizzate le condizioni dell'immobile, valutata la tipologia e le dimensioni, considerata la zona, si ritiene che il bene abbia una sufficiente commerciabilità.

Valore locativo del bene: rappresenta il più probabile canone annuo lordo di mercato al quale l'immobile può essere locato alla data della stima

€ 45.600,00=_diconsi euro quarantacinquemilaseicento/00

Adudit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 20

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 22

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 24
- Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 25
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

- Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____
- Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del **OMISSIS** - Registro Particolare **OMISSIS** Registro Generale **OMISSIS**
Pubblico ufficiale **OMISSIS** Repertorio **OMISSIS** del **OMISSIS**
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ALFIANELLO(BS)
SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO del **OMISSIS** - Registro Particolare **OMISSIS** Registro Generale **OMISSIS**
Pubblico ufficiale **OMISSIS** Repertorio **OMISSIS** del **OMISSIS**
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in ALFIANELLO(BS)
SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. **OMISSIS** del **OMISSIS** (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. ISCRIZIONE CONTRO del **OMISSIS** - Registro Particolare **OMISSIS** Registro Generale **OMISSIS**
Pubblico ufficiale **OMISSIS** Repertorio **OMISSIS** del **OMISSIS**
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in ALFIANELLO(BS)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. **OMISSIS** del **OMISSIS** (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE CONTRO del **OMISSIS** - Registro Particolare **OMISSIS** Registro Generale **OMISSIS**
Pubblico ufficiale **OMISSIS** Repertorio **OMISSIS** del **OMISSIS**
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in ALFIANELLO(BS)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. **OMISSIS** del **OMISSIS** (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE CONTRO del **OMISSIS** - Registro Particolare **OMISSIS** Registro Generale **OMISSIS**
Pubblico ufficiale **OMISSIS** Repertorio **OMISSIS** del **OMISSIS**
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in ALFIANELLO(BS)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. **OMISSIS** del **OMISSIS** (CANCELLAZIONE TOTALE)



6. ISCRIZIONE CONTRO del **OMISSIS** - Registro Particolare **OMISSIS** Registro Generale **OMISSIS**
Pubblico ufficiale **OMISSIS** Repertorio **OMISSIS** del **OMISSIS**
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in ALFIANELLO(BS)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. **OMISSIS** del **OMISSIS** (RINEGOZIAZIONE DI MUTUO FONDIARIO)

7. ISCRIZIONE CONTRO del **OMISSIS** - Registro Particolare **OMISSIS** Registro Generale **OMISSIS**
Pubblico ufficiale **OMISSIS** Repertorio **OMISSIS** del **OMISSIS**
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in ALFIANELLO(BS)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

8. ISCRIZIONE CONTRO del **OMISSIS** - Registro Particolare **OMISSIS** Registro Generale **OMISSIS**
Pubblico ufficiale **OMISSIS** Repertorio **OMISSIS** del **OMISSIS**
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in ALFIANELLO(BS)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

9. ISCRIZIONE CONTRO del **OMISSIS** - Registro Particolare **OMISSIS** Registro Generale **OMISSIS**
Pubblico ufficiale **OMISSIS** Repertorio **OMISSIS** del **OMISSIS**
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da DERIVANTE DA INGIUNZIONE
FISCALE EX R.D. 639/1910
Immobili siti in ALFIANELLO(BS)
SOGGETTO DEBITORE

10. ISCRIZIONE CONTRO del **OMISSIS** - Registro Particolare **OMISSIS** Registro Generale **OMISSIS**
Pubblico ufficiale **OMISSIS** Repertorio **OMISSIS** del **OMISSIS**
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Immobili siti in ALFIANELLO(BS)
SOGGETTO DEBITORE

11. TRASCRIZIONE CONTRO del **OMISSIS** - Registro Particolare **OMISSIS** Registro Generale **OMISSIS**
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio **OMISSIS** del **OMISSIS**
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ALFIANELLO(BS)



Indice

1. Inquadramento dell'immobile	08
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	13
3. Audit documentale e Due Diligence	18
3.1 Dichiarazione di rispondenza urbanistica.....	20
3.2 Dichiarazione rispondenza catastale	22
3.3 Verifica della titolarità	23
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	25
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	25
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	26
7. Analisi estimativa	27
8. Riepilogo dei valori di stima.....	30
9. Dichiarazione di rispondenza	31
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	32
11. Bibliografia	33
12. Note di riferimento	34
13. Allegati al rapporto di valutazione	40

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

- Provincia : BRESCIA
- Comune : ALFIANELLO
- Frazione :
- Località :
- Quartiere :
- Via/Piazza : Via Alessandro Manzoni
- Civico n. : 36

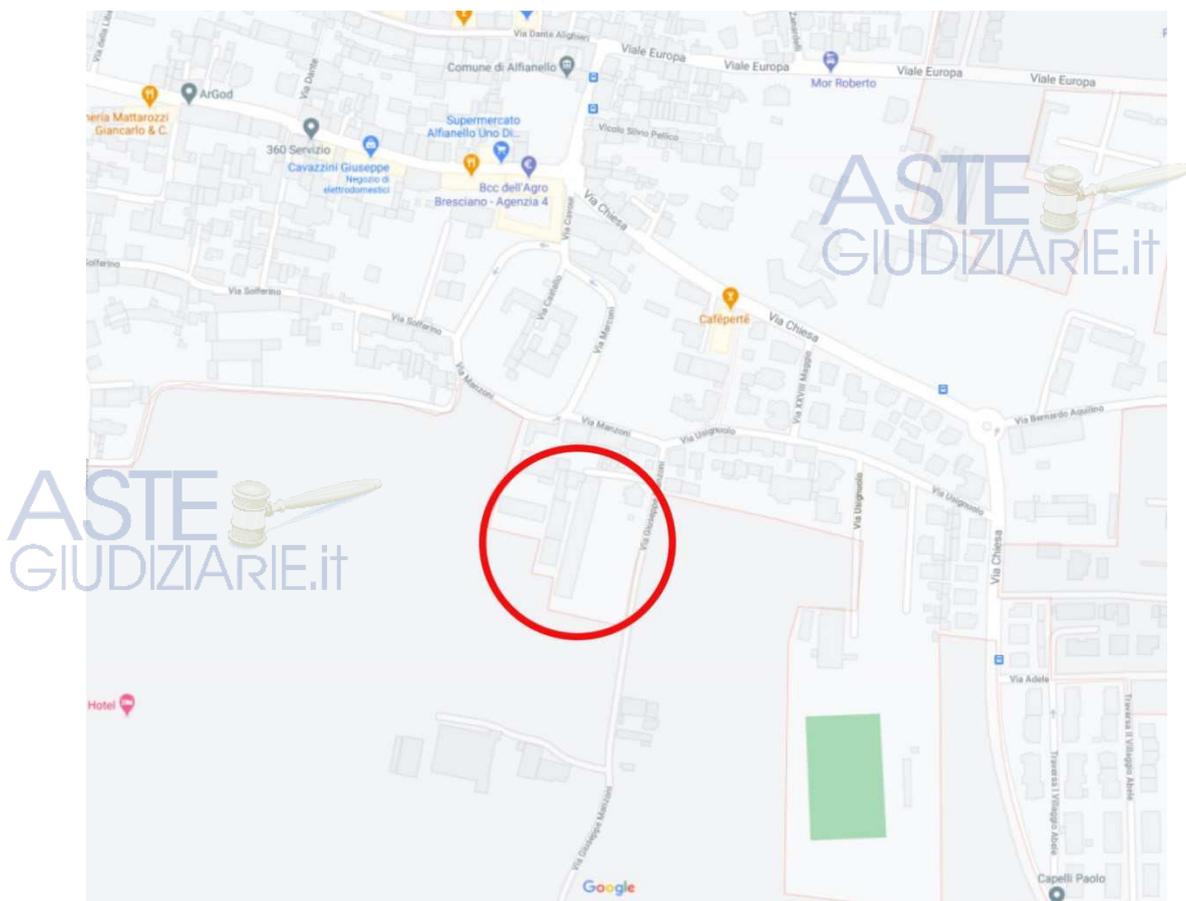
Zona

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Individuazione immobile su stradario



Individuazione immobile da vista satellitare

Destinazione urbanistica dell'immobile³

- Residenziale (edificio)
- 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 plurifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft¹⁴)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro (sottotetto e loggia)
- capannone artigianale

Caratteristiche generali dell'immobile

	<i>Descrizione sintetica</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione	: C.A.
<input checked="" type="checkbox"/> Solai	: -
<input checked="" type="checkbox"/> Copertura	: C.A. A DUE FALDE
<input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali	: PANNELLI IN C.A. E MURATURA IN CLS
<input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti	:
<input checked="" type="checkbox"/> Divisori interni	: MURATURA IN CLS
<input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni	: ALLUMINIO / U-GLASS
<input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni	: IN LEGNO / ALLUMINIO
<input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti	: IN C.A. / CERAMICA
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento	: AUTONOMO
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario	: ESISTENTE
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas	: ESISTENTE
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico	: ESISTENTE
<input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione	:
<input type="checkbox"/> Altri impianti	:
<input checked="" type="checkbox"/> Allaccio fognatura	: ESISTENTE
<input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili	:
<input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne	: C.A. A VISTA / INTONACO TINTEGGIATO
<input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani	: 01
<input checked="" type="checkbox"/> Dimensione ¹⁵	<input type="checkbox"/> Piccola <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Grande



Caratteri domanda e offerta¹⁶

Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

L'immobile sottoposto ad esecuzione forzata per espropriazione è ubicato nel Comune di Alfianello in via Alessandro Manzoni n° 36, in posizione semi-centrale, a sud del centro comunale. L'edificio, edificato nel 1963 come capannone avicolo, è stato oggetto nell'anno 1993 di un intervento di soprizzo ed ampliamento che lo ha portato alla situazione odierna. L'immobile è costituito da un unico corpo di fabbrica con un'ampia area esterna di pertinenza; presenta allo stato attuale caratteristiche costruttive ordinarie che risultano di normale manutenzione. L'accessibilità all'immobile avviene dalla pubblica via attraverso un ponte in c.a. posto sulla seriola Mandregola, realizzato nell'anno 1993; un ampio cancello metallico ad apertura scorrevole automatizzata consente l'accesso all'area di pertinenza e da questa all'immobile artigianale.

L'immobile in oggetto è costituito da un capannone artigianale con un unico piano fuori terra avente struttura costituita da pilastri, travi e tegoli in c.a. prefabbricato; la copertura è a due falde con manto in lastre di fibrocemento e lucernari con lastre in vetroresina; i tamponamenti perimetrali sono realizzati in pannelli in c.a. posati orizzontalmente tra i pilastri e da murature in blocchi di cls; lungo le facciate sono presenti serramenti a nastro in u-glass parte fissi e parte apribili; lungo la facciata est sono presenti tre ampi portoni carrai con movimentazione scorrevole, mentre sulla facciata ovest vi sono tre porte pedonali con apertura a battente. Il capannone è internamente suddiviso in tre ambienti mediante murature realizzate con blocchi di cls dotate di aperture di collegamento. La pavimentazione del capannone è realizzata in c.a. che risulta in molte zone ammalorato con presenza di crepe, buche ed avvallamenti. All'interno del capannone sono presenti sia l'impianto elettrico che l'impianto di riscaldamento costituito da tre caldaie esterne alimentate a gas abbinata ad aerotermini interni (di questo impianto non si è potuto verificare il funzionamento). In adiacenza alla facciata sud è presente una tettoia costituita da pilastri, travi ed avente copertura in lamiera metallica grecata.

Nella parte nord dell'immobile sono ubicati i locali di servizio del capannone costituiti da ingresso, disimpegno, servizi igienici ed ufficio. Questi ambienti sono realizzati all'interno della struttura originaria dell'edificio (quella realizzata nel 1963) costituita da capriate in carpenteria metallica con arcarecci e lastre di copertura in fibrocemento e murature perimetrali in blocchi di cls e laterizio intonacate e tinteggiate. Le finiture interne di ordinaria qualità, presentano pavimenti in ceramica, rivestimenti in ceramica per i servizi igienici, tavolati in laterizio intonacati e tinteggiati, serramenti interni in legno, serramenti esterni in alluminio e soffitto costituito da controsoffitto ligneo tinteggiato; sono presenti sia l'impianto elettrico sottotraccia che l'impianto idrico sanitario; non è presente l'impianto di riscaldamento.

L'area esterna di pertinenza risulta parte a verde con presenza di alcune alberature, parte con fondo in ghiaietto e parte pavimentata in c.a. Sono presenti inoltre una piccola serra a tunnel, una serra da giardino rettangolare con struttura in alluminio e pannelli in policarbonato ed una piscina fuori terra con struttura in tubolari metallici e telo in pvc. Nell'area vi sono infine due pali in legno che sostengono la linea elettrica aerea proveniente dalla via pubblica.

Le condizioni generali dell'immobile, avente caratteristiche costruttive e di rifinitura di ordinario livello, risultano di normale manutenzione e con normale stato di conservazione; alla data del sopralluogo, all'interno del capannone risultavano presenti materiali non lavorati per falegnameria, macchinari per la lavorazione del legno, macchinari utensili e prodotti lavorati; l'ufficio risultava operativo.

Alla data del sopralluogo parte dell'immobile e precisamente mq 404,60 di capannone, mq 60,39 di servizi e ufficio oltre a parcheggi ed area verde, risultava occupato dalla ditta **OMISSIS** con sede in **OMISSIS** via **OMISSIS** a seguito di contratto di locazione avente durata di anni sei a decorrere dal giorno 10/06/2020. Si evidenzia che il contratto di locazione è stato registrato in data successiva a quella del pignoramento.

Identificazione catastale³¹

- Comune Censuario
- Tipologia Catasto
- Identificativo

ALFIANELLO

- Fabbricati
- Sezione NCT Eg. 8
- Particella 424
- Subalterno 3



Confini

Indicare i confini catastali

- Nord **altra proprietà**
- Sud **altra proprietà**
- Est **via Alessandro Manzoni**
- Ovest **altra proprietà**



Consistenza

- Rilievo in loco
- Diretto in loco
- Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)
- Interno
- Solo esterno
- Collaboratore
- Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 30/11/2020



Criterio di misurazione

- SEL³² - Superficie Esterna Lorda
- SIL³³ - Superficie Interna Lorda
- SIN³⁴ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie capannone uffici e servizi m² 1.413,00

Superficie area di pertinenza m² 3.387,00

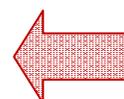
Indice mercantile³⁵

10 %



Superficie commerciale⁴²

Edificio ed area di pertinenza m² 1.751,70



Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano⁴³ TERRA
 Ascensore⁴⁴

- Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore (anni)



- N. servizi⁴⁵

01

- W.c.
 Lavabo
 Bidet
 Doccia
 Turca
 Vasca
 Vasca con idromassaggio
 Vasca con doccia
 Scaldabagno elettrico
 Vetustà del bagno > 20 anni



Impianti in dotazione

- Riscaldamento

- Presente: Vetustà > 20 anni
 Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
 Autonomo



Alimentazione:

- metano
 gas propano liquido
 olio combustibile
 elettrico

- pompa di calore
 biocombustibili
 teleriscaldamento

Elementi radianti

- radiatori
 pavimento
 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 > 20 anni
 Assente
- Idraulico Presente : Vetustà > 20 anni
 Assente
- Antifurto Presente : Vetustà _____
 Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico) Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Impianto geotermico Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Domotica Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Manutenzione fabbricato**⁴⁶ Minimo⁴⁷
 Medio⁴⁸
 Massimo⁴⁹
- Manutenzione unità immobiliare**⁵⁰ Minimo⁵¹
 Medio⁵²
 Massimo⁵³

Classe energetica

- Classe desunta dall'ACE
- A+
- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G



Inquinamento

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



- Atmosferico
- Assente
- Presente
- Acustico
- Assente
- Presente
- Elettromagnetico
- Assente
- Presente
- Ambientale
- Assente
- Presente

Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴

- Minimo⁵⁵
- Medio⁵⁶
- Massimo⁵⁷



Luminosità dell'immobile⁵⁸

- Minimo⁵⁹
- Medio⁶⁰
- Massimo⁶¹

Panoramicità dell'immobile⁶²

- Minimo⁶³
- Medio⁶⁴
- Massimo⁶⁵

Funzionalità dell'immobile⁶⁶

- Minimo⁶⁷
- Medio⁶⁸
- Massimo⁶⁹



Finiture dell'immobile⁷⁰

- Minimo⁷¹
- Medio⁷²
- Massimo⁷³



Altro

3. Audit documentale e Due Diligence ⁷⁴

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica ⁷⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967 :
- Fabbricato anteriore 01/09/1967 : Immobile edificato in forza di licenza di costruzione n.142 del 05/01/1963; l'accesso da via Manzoni è stato realizzato in forza di concessione gratuita n.5/93 del 10/03/1993; l'immobile è stato infine sovralzato ed ampliato in forza di concessione edilizia con contributo n.19/93 del 24/03/1993.
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :
- Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia
- Permesso di Costruire
- Denuncia Inizio Attività (DIA)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- Altro
- Pratiche in sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato Abitabilità
- Presente :
- Assente
- Motivo assenza:

Indicare la documentazione visionata **Licenza di costruzione n.142 del 05/01/1963;**
Concessione edilizia n.5/93 del 10/03/1993;
Concessione edilizia n.19/93 del 24/03/1993.

Fonte documentazione visionata **UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI ALFIANELLO**

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) **22/02/2021**

Risultanze : **rilevate difformità edilizie. Si veda la dichiarazione di rispondenza urbanistica per i dettagli.**

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico Vigente **Approvato con delibera di C.C. n. 28 del 03/10/2007**
- Adottato

Convenzione Urbanistica

No

Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

No

Si se Si quali

Vincoli ambientali

No

Si se Si quali

Vincoli paesaggistici

No

Si se Si quali

Altro



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

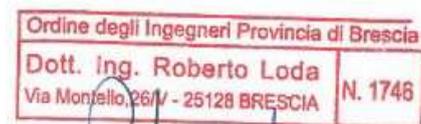
Il sottoscritto **Dott. Ing. Roberto Loda**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. **1746**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di ALFIANELLO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ edilizia**

la **NON REGOLARITÀ edilizia** dell'immobile individuato con il fg. 8 map. 424 sub. 3 **per le seguenti motivazioni:**

sono state riscontrate difformità tra quanto rappresentato nelle tavole di progetto allegate ai titoli abilitativi e la situazione dei luoghi. Nello specifico: non sono stati realizzati i servizi igienici autorizzati con C.E. n.19/93 del 24/06/1993 nella zona sud-est del locale deposito legname e dichiarati dal progettista necessari ai sensi della L.13/89 e DM 236/89 per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche; le aperture presenti nella facciata sud non corrispondono con quelle autorizzate; alcune aperture delle facciate ovest ed est non corrispondono con quelle autorizzate; l'apertura prevista nel muro di separazione tra il locale deposito legname ed il locale lavorazione non è stata realizzata nella posizione autorizzata; le aperture dei locali ingresso, disimpegno, servizi igienici ed ufficio non corrispondono con quelle autorizzate; la tettoia rilevata in lato sud non risulta autorizzata. Si evidenzia infine che la superficie di mq 1470 indicata dal progettista a parcheggio al fine di soddisfare la L.122/89, non risulta pavimentata bensì a verde e su di essa sono presenti una piccola serra da giardino rettangolare ed una piscina fuori terra con struttura in metallo.



Roberto Loda

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

No

Si in base all'art. 46 comma 5 D.p.R. n. 380/2001 – Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:

La sanatoria delle difformità rilevate sarà rilasciata previa verifica urbanistica con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Alfianello.

Per l'espletamento della pratica edilizia ed il pagamento dell'eventuale oblazione per le irregolarità sopra illustrate, si quantifica un importo sommario ed indicativo e non probatorio di € 5.000,00 (diconsi euro cinquemila/00).

L'imponibile per la sistemazione delle opere difformi rilevate, si intende orientativo ed approssimativo, al netto di IVA ed eventuali oneri accessori.

Nota

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

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

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

3.2 Rispondenza catastale ⁷⁶

Immobili identificati in mappa al Foglio **8**

Catasto Fabbricati sezione urbana **NCT**

<input checked="" type="checkbox"/> mapp	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
424	3	D/7	--	--	--	€ 7.186,00

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio

Da siti web : <https://sister.agenziaentrate.gov.it/>

Elenco documentazione visionata

Visura per soggetto

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)

12/11/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **Dott. Ing. Roberto Loda**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1746, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata telematicamente all'Agenda Entrate, Ufficio provinciale di Brescia Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile individuato con il fg. 8 map.424 sub.3 per le seguenti motivazioni:

la scheda catastale esistente, riporta l'apertura tra il locale magazzino ed il locale laboratorio in posizione difforme dall'esistente (ma conforme a quanto autorizzato dai titoli abilitativi comunali). Non è indicata una porta presente lungo la facciata ovest del capannone, nel locale magazzino.



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

L'ammontare del costo delle pratiche catastali necessarie per regolarizzare la situazione si quantifica in un importo sommario ed indicativo di € 2.500/00 (diconsi euro duemilacinquecento/00), esclusi diritti catastali.

L'imponibile riportato per la sistemazione delle pratiche catastali si intende orientativo ed approssimativo, al netto di IVA ed eventuali oneri accessori.

Note

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

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

3.3 Verifica della titolarità ⁷⁷

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Atto di compravendita
- Notaio : OMISSIS
- Data atto : OMISSIS
- Repertorio : OMISSIS
- Raccolta : OMISSIS
- Estremi Registrazione : registrato a OMISSIS
- Estremi Trascrizione : trascritto a OMISSIS



Titolo di provenienza

- Tipo di atto :
- Notaio :
- Data atto :
- Repertorio :
- Raccolta :
- Estremi Registrazione :
- Estremi Trascrizione :



Quota di proprietà

Intera [1/1]
 Parte:

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

Diritto abitazione

No
 Si se Si indicare il nominativo

Nuda proprietà

No
 Si
se Si indicare il nominativo:

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



Condizioni limitanti

Servitù

Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù

da titolo :
 apparenti:

Vincoli

No
 Si se Si quali



Oneri No
 Si se Si quali

Pesì No
 Si se Si quali

Gravami No
 Si se Si quali



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero
 Occupato



l'immobile **alla data del sopralluogo** era **parzialmente** locato alla ditta **OMISSIS** con sede in **OMISSIS** via **OMISSIS**
 (il contratto di affitto prevede la locazione di parte dei locali e delle pertinenze)

Tipo di contratto: locazione commerciale soggetto ad iva
 €/anno: € 6.000,00 +iva
 Rata mensile: € 500,00 + iva
 Durata in anni: 6+6
 Scadenza contratto: 10/06/2026
 Estremi registrazione: n.004588 serie 3T registrato il **09/07/2020** in

modalità telematica con codice identificativo **OMISSIS**
 Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

Si
 No perché: considerando il valore di locazione medio tra quanto riportato dai siti OMI e Borsino Immobiliare si ha € 2,25/mq x mese.
 Il contratto prevede la locazione di 465 mq di capannone, uffici e servizi igienici oltre a parcheggi ed area a verde (con superficie non definita). Utilizzando solamente la superficie specificata (mq 465) e non considerando la superficie a parcheggio ed a verde, il canone di locazione mensile risulta:
 mq 465 x 2,25 €/mq = 1.046,25 €
 valore più che doppio del canone mensile previsto nel contratto di locazione.

Indicare se il contratto di cui sopra è:

Registrato in data antecedente al pignoramento dell'immobile
 Registrato in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa) **09/11/2020**

Valore locativo del bene

Superficie netta da locare m² capannone 1.354 mq
 area di pertinenza 10% x 3387,00=338,70 mq
 Sup. netta totale mq 1.692,70

Valore di locazione €/m² x mese 2,25

Canone di locazione mensile 1.692,70 x 2,25 = 3.808 € arrotondato ad € 3.800
 Canone di locazione annuo 3.800 x 12 = 45.600 €



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

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

Dal sopralluogo effettuato e dai documenti esaminati **risultano formalità**, vincoli o oneri gravanti sui beni che possano restare a carico dell'acquirente:

- 1- difformità edilizie/urbanistiche e catastali che dovranno essere regolarizzate dall'acquirente.
- 2- nelle clausole particolari contenute nell'atto di compravendita dell'immobile (Notaio **OMISSIS**, data **OMISSIS**, repertorio n. **OMISSIS**, raccolta n. **OMISSIS**) viene convenuto che: *"le finestre esistenti in lato nord del capannone qui venduto, prospicienti la restante proprietà del venditore **OMISSIS**, dovranno essere chiuse entro anni due dalla data odierna."*

Alla data del sopralluogo le finestre non risultavano chiuse.

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

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

I dati riportati sono stati ricavati dalla Certificazione Notarile avente data 25 settembre 2020, a firma della Dott.ssa **OMISSIS** Notaio in Brescia.

Il Certificato Notarile è aggiornato alla data del 24/09/2020.

L'immobile oggetto dell'esecuzione risulta gravato dalle seguenti iscrizioni ipotecarie:

- 1- ipoteca volontaria iscritta in data **OMISSIS** ai nn. **OMISSIS** per euro **OMISSIS** a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto in data **OMISSIS** n. **OMISSIS** di rep. notaio **OMISSIS**, a favore della "**OMISSIS**" con sede in **OMISSIS** ed a carico della società "**OMISSIS**" - debitore non datore di ipoteca la società "**OMISSIS**" con sede in Alfianello, c.f. **OMISSIS**;
- 2- ipoteca volontaria iscritta in data **OMISSIS** ai nn. **OMISSIS** per euro **OMISSIS** a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto in data **OMISSIS** n. **OMISSIS** di rep. notaio **OMISSIS**, a favore della "**OMISSIS**" con sede in **OMISSIS** ed a carico della società "**OMISSIS**" - debitori non datori di ipoteca i signori **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** e **OMISSIS** nata a **OMISSIS** il **OMISSIS**;
- 3- ipoteca volontaria iscritta in data **OMISSIS** ai nn. **OMISSIS** per euro **OMISSIS** a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto in data **OMISSIS** n. **OMISSIS** di rep. notaio **OMISSIS**, a favore della "**OMISSIS**" con sede in **OMISSIS** ed a carico, oltre ad altri, della società "**OMISSIS**";
- 4- ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta a Brescia il **OMISSIS** ai nn. **OMISSIS** per euro **OMISSIS** (debito capitale di euro **OMISSIS**) a favore di "**OMISSIS**" con sede in **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS**, ed a carico della società "**OMISSIS**";
- 5- ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta a Brescia il **OMISSIS** ai nn. **OMISSIS** per euro **OMISSIS** (debito capitale di euro **OMISSIS**) a favore di "**OMISSIS**" con sede in **OMISSIS**, domicilio ipotecario eletto: **OMISSIS**, via **OMISSIS** ed a carico della società "**OMISSIS**";
- 6- pignoramento trascritto in data **OMISSIS** ai nn. **OMISSIS** a favore della "**OMISSIS**" con sede in **OMISSIS** ed a carico di "**OMISSIS**".

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 20/10/2020 venivo nominato dal Tribunale di Brescia esperto per la stima degli immobili pignorati.
- In data 02/11/2020 mi veniva conferito l'incarico di stima presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.
- In data 30/11/2020 come da comunicazione scritta inviata alla parte esecutata eseguita dal Custode nominato Notaio Dr.ssa Caterina Pittiani, eseguiamo il sopralluogo presso gli immobili pignorati, al fine di effettuare le verifiche tecniche necessarie per la stesura della presente relazione di stima.
- In data 22/02/2021 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alfianello per perfezionare l'accesso a documenti amministrativi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non sono state rilevate condizioni limitanti l'incarico.

Verifica del migliore e più conveniente uso ⁷⁹ (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.

- Sì
 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
- MCA⁸⁰ con nr. _____ Comparabili
 - Sistema di Stima⁸¹
 - MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
 - Sistema di ripartizione⁸²
 - Analisi di regressione⁸³ semplice con nr. _____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione
 - Altro _____
- Finanziario⁸⁴
- Capitalizzazione diretta⁸⁵
 - Capitalizzazione finanziaria⁸⁶
 - Analisi del flusso di cassa scontato⁸⁷
- Dei costi⁸⁸
- Metodo Statistico Matematico



Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.

In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.



METODO COMPARATIVO STATISTICO MATEMATICO

Analisi Estimativa del mapp.424 sub.3

€/mq minimo	€/mq massimo		valore medio €/mq
220,00	300,00	ProBrixia	260,00
435,00	500,00	Osservatorio Immobiliare	467,50
275,50	427,50	Borsino Immobiliare	351,50
		Valore medio €/mq	359,67
		Deviazione	49,50
	valore Min. mercato €/mq	valore Med. Mercato €/mq	valore Max mercato €/mq
	310,17	359,67	409,17
Valore unitario fissato €/mq			360,00
Mq di Superficie Lorda commerciale			1.751,70

Valore di mercato quota intera	€ 630.612,00
---------------------------------------	---------------------

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONE DI VENDITA FORZATA

ottenuto riducendo del 20% il valore di mercato

valore di mercato € 630.612,00 x 80% =	€ 504.489,60
--	---------------------

Che si arrotonda a:	€ 504.500,00
----------------------------	---------------------

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Foglio **8**

Catasto Fabbricati sezione urbana **NCT**

<input checked="" type="checkbox"/> mapp.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
424	3	D/7	--	--	--	€ 7.186,00

Il più probabile **valore della PROPRIETA' in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **630.612,00=** diconsi Euro **seicentotrentamilaseicentododici/00**

Il più probabile **valore di mercato della PROPRIETA' in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **504.500,00=** diconsi Euro **cinquecentoquattromilacinquecento/00**

Ordine degli Ingegneri Provincia di Brescia
 Dott. Ing. Roberto Loda
 Via Montello, 26/v - 25128 BRESCIA N. 1746

ASTE GIUDIZIARIE.it

R. Loda

ASTE GIUDIZIARIE.it

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche, in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di:

BRESCIA

Iscritto all'Ordine degli:

Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 1746

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: 09/03/2021

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

01	Fonti utilizzate per la stima	pag. 40
02	Visura Camerale storica	Pag. 44
03	Elaborati fotografici	pag. 56
04	Copia atto di provenienza	pag. 65
05	Copia contratto di affitto	pag. 82
06	Accesso atti Comune di Alfianello	pag. 90
07	Estratti strumenti urbanistici	pag. 130
08	Estratto mappa catastale	pag. 142
09	Scheda catastale mapp. 424 sub. 3	pag. 143
10	Elaborato planimetrico	pag. 144
11	Elenco subalterni	pag. 145
12	Visura storica per soggetto	pag. 146
13	Visura storica per immobile mapp. 424 sub. 3	pag. 147
14	Ispezione ipotecaria telematica	pag. 149

11. Bibliografia



IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

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

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

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

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

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

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

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

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



12. Note di riferimento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹⁴ *Loft: può essere anche un attico.*

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

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

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

¹⁸ *Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il*

venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

principale (mansarda abitabile) oppure locale o insieme di locali che non hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, la superficie deve essere computata come superficie accessoria (mansarda non abitabile).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche

- Analisi della documentazione ante '67

- Verifica delle tavole progettuali

- Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali

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

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

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

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

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

- contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;
- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali;
- domande giudiziali che possono essere di pregiudizio degli acquirenti da distinguersi in:
 - dirette ad incidere sull'atto di provenienza (nullità, annullamento, dichiarazione di simulazione ecc.),
 - che esprimono qualche pretesa all' immobile (rispetto delle distanze, costituzione di servitù ecc.),
- atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato;
- oneri condominiali relativi a spese condominiali non pagate per prestazioni maturate dopo l'acquisto;
- fondi patrimoniali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale;
- altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) rilevabili dagli atti di provenienza.

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

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

- vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;
- vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;
- vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;
- vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.

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

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

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

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

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

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

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

⁸⁷ *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis – DCFA) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.*

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it